



BESCHLUSS

VOM 22. OKTOBER 2026

GESCH.-NR. 2026-1322
BESCHLUSS-NR. 2026-224
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **00** **Führung**
00.05 **Stadtparlament (Legislative)**
00.05.08 **Parlamentarische Vorstösse**

BETRIFFT **Interpellation Thomas Hildebrand, FDP, und Mitunterzeichnende, betreffend Überprüfung der zukünftigen Organisationsform des Alters- und Pflegezentrums Bruggwiesen (APZB);**
Beantwortung des Vorstosses; Verabschiedung zu Händen des Stadtparlamentes

VORSTOSS

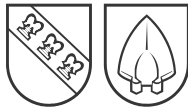
Thomas Hildebrand, FDP, Mitglied des Stadtparlamentes, und Mitunterzeichnende, reichen mit Schreiben vom 9. Juli 2026 nachfolgende Interpellation bei der Geschäftsleitung des Stadtparlamentes (STAPA-Geschäft-Nr. 2026/003) ein:

AUSGANGSLAGE

Mit der Auslagerung des Alters- und Pflegezentrums Bruggwiesen (APZB) per 1. Januar 2011 als selbstständige öffentlich-rechtliche Anstalt wurde eine Organisationsform gewählt, welche dem Betrieb mehr Eigenständigkeit ermöglichen und gleichzeitig die politische Steuerung über Leistungsvereinbarung und Rahmenvertrag sicherstellen sollte. Im April 2019 ist die Totalrevision der Verordnung für das Alters- und Pflegezentrum in Kraft getreten, welche auf Basis einer Motion u.a. eine Stärkung der Governance forderte.

In den kommenden Jahren steht das APZB vor einer neuen Entwicklungsphase. Mit der Inbetriebnahme des Stadtgartens im Jahr 2027 sowie des Gupfen im Jahr 2028 werden zusätzliche Kapazitäten geschaffen und gleichzeitig werden in den nächsten 5 bis 15 Jahren bedeutende Sanierungsarbeiten am APZB anstehen. Diese Investitionen werden durch die Eigner bezahlt, obschon das APZB derzeit teilweise hohen Cash-Flows erwirtschaftet. Zudem läuft der aktuelle Rahmenvertrag zwischen der Stadt Illnau-Effretikon, der Gemeinde Lindau und dem APZB Ende 2028 aus. Aktuell ist das Stadtparlament von Illnau-Effretikon jeweils bei der Budget- und Finanzplanung nicht abschliessend sicher, ob die aktuellen Mietzinseinnahmen die zukünftigen Investitionen auch effektiv decken.

Diese Ausgangslage bietet Gelegenheit, die heutige Organisationsform im Hinblick auf die zukünftigen Anforderungen zu überprüfen. Verschiedene Gemeinden und Städte haben in den vergangenen Jahren ihre Alters- und Pflegeeinrichtungen organisatorisch weiterentwickelt und teilweise in privatrechtliche Gesellschaften überführt, welche sich vollständig im Eigentum der öffentlichen Hand befinden. Als Beispiel kann die Organisation in Wädenswil genannt werden. Eine solche Rechtsform kann je nach Ausgestaltung unter anderem Vorteile hinsichtlich Unternehmensführung, Finanzierung, Investitionsfähigkeit und Flexibilität bieten, ohne dass die öffentliche Eigentümerschaft oder der Versorgungsauftrag aufgegeben werden.



BESCHLUSS

VOM 22. OKTOBER 2026

GESCH.-NR. 2026-1322

BESCHLUSS-NR. 2026-224

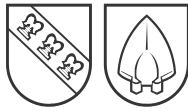
Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, die Vor- und Nachteile verschiedener Organisationsformen rechtzeitig und ergebnisoffen zu analysieren, bevor über eine allfällige Erneuerung des bestehenden Rahmenvertrages entschieden wird. So könnte zum Beispiel eine Aktiengesellschaft geschaffen werden, wo weiterhin die beiden Eigentümer die Stadt Illnau-Effretikon und die Gemeinde Lindau sind. Die Aktien wären nicht übertragbar. Hingegen müsste kein Mietzins mehr verrechnet werden, sondern die Cashflows sind lediglich da, um zukünftige Investitionen zu tragen.

Diese und weitere Fragen könnten im Rahmen der Schwerpunktprogramm 2026-2030 geklärt werden.

FRAGEN AN DEN STADTRAT

Entsprechend danken dem Stadtrat für die schriftliche Beantwortung der nachfolgenden Fragen:

1. Beabsichtigt der Stadtrat, im Hinblick auf das Auslaufen des Rahmenvertrages Ende 2028 die heutige Organisationsform des APZB grundsätzlich zu überprüfen?
2. Ist der Stadtrat bereit, die Vor- und Nachteile alternativer Organisationsformen – insbesondere einer Aktiengesellschaft im vollständigen Eigentum der Stadt Illnau-Effretikon und der Gemeinde Lindau – systematisch zu prüfen?
3. Hat der Stadtrat Kenntnis von Erfahrungen anderer Zürcher Gemeinden oder Städte, welche Alters- und Pflegeeinrichtungen als Aktiengesellschaft oder in einer vergleichbaren Rechtsform führen? Falls ja, welche Erkenntnisse erscheinen für Illnau-Effretikon besonders relevant?
4. Wie hoch sind die Investitionen in den nächsten 5, 10 und 15 Jahren für das APZB (aufgeteilt nach Standorten) und reichen die mit den aktuellen Mietzinserträgen aus? Wie hoch müsste der Cashflow pro Jahr des APZB sein, um die geplanten Investitionen tätigen zu können?
5. Ist der Stadtrat bereit, dem Stadtparlament vor Ablauf des aktuellen Rahmenvertrages eine umfassende Auslegeordnung über mögliche zukünftige Organisationsformen vorzulegen, damit eine allfällige Anpassung auf einer fundierten Entscheidungsgrundlage erfolgen kann?
6. Ist der Stadtrat bereit die aktuelle Organisationsform im Rahmen ins aktuelle Schwerpunktprogramm aufzunehmen?



BESCHLUSS

VOM 22. OKTOBER 2026

GESCH.-NR. 2026-1322

BESCHLUSS-NR. 2026-224

URHEBER: Thomas Hildebrand, FDP, Mitglied des Stadtparlamentes

MITUNTERZEICHNENDE: Stefan Eichenberger, FDP, Mitglied des Stadtparlamentes
Stefan Fässler, FDP, Mitglied des Stadtparlamentes
Lukas Morf, FDP, Mitglied des Stadtparlamentes
Christine Moser, FDP, Mitglied des Stadtparlamentes

EINGANG GESCHÄFTSLEITUNG: 09.07.2026

FRIST: 09.11.2026

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON ANTWORTET WIE FOLGT:

ZUR FRAGE 1:

Beabsichtigt der Stadtrat, im Hinblick auf das Auslaufen des Rahmenvertrages Ende 2028 die heutige Organisationsform des APZB grundsätzlich zu überprüfen?

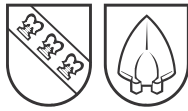
Nein, der Stadtrat beabsichtigt die Organisationsform des APZB in den kommenden Jahren nicht grundsätzlich zu überprüfen. Die wichtigsten Gründe für diese Haltung sind:

- Das APZB ist als öffentlich-rechtliche Anstalt bereits aus der Stadtverwaltung ausgelagert und verfügt über einen angemessenen unternehmerischen Spielraum.
- Die revidierte Verordnung für das APZB aus dem Jahr 2019 hat zu einer deutlichen Verbesserung der Zusammenarbeit zwischen den Trägergemeinden und dem APZB geführt. Dieser Ordnungsrahmen zur Steuerung des APZB hat sich aus der Sicht des Stadtrats, der Gemeinde Lindau und des Verwaltungsrats des APZB bewährt und ist eine gute Basis für die Bewältigung der anstehenden Herausforderungen in der Pflegeversorgung und der Alterspolitik.
- Die personellen Ressourcen sollen für die Bewältigung der anstehenden inhaltlichen Herausforderungen verwendet werden. Die wichtigsten sind: Inbetriebnahme Wohnungen am Stadtgarten, Inbetriebnahme Gupfen, Umsetzung kantonale Pflegebettenplanung, Überprüfung einer engeren Zusammenarbeit mit der Spitex Kempt, Umsetzung der EFAS-Reform auf kantonaler und kommunaler Ebene.
- Eine Übertragung/Verkauf der Liegenschaft an das APZB ist nach Einschätzung des Stadtrates auch in der aktuellen Rechtsform möglich und kann separat geprüft werden.

ZUR FRAGE 2:

Ist der Stadtrat bereit, die Vor- und Nachteile alternativer Organisationsformen – insbesondere einer Aktiengesellschaft im vollständigen Eigentum der Stadt Illnau-Effretikon und der Gemeinde Lindau – systematisch zu prüfen?

Gemäss den Ausführungen zur Frage 1 besteht nach Ansicht des Stadtrates kein Bedarf, die alternative Organisationsform der gemeinnützigen Aktiengesellschaft im Besitz der Stadt Illnau-Effretikon und der Gemeinde Lindau im Rahmen einer vertieften Analyse systematisch zu prüfen.



BESCHLUSS

VOM 22. OKTOBER 2026

GESCH.-NR. 2026-1322

BESCHLUSS-NR. 2026-224

ZUR FRAGE 3:

Hat der Stadtrat Kenntnis von Erfahrungen anderer Zürcher Gemeinden oder Städte, welche Alters- und Pflegeeinrichtungen als Aktiengesellschaft oder in einer vergleichbaren Rechtsform führen? Falls ja, welche Erkenntnisse erscheinen für Illnau-Effretikon besonders relevant?

Der Stadtrat beobachtet weiterhin einen generellen Trend zur Auslagerung von kommunalen oder interkommunalen Pflegeeinrichtungen in selbständige Rechtsformen. Nicht jedoch eine klare Präferenz für die Form der gemeinnützigen Aktiengesellschaft im Besitz der öffentlichen Hand. Dem Stadtrat ist nicht bekannt, ob es verlässliche Auswertungen zu den Erfahrungen mit der Rechtsform der gemeinnützigen Aktiengesellschaft im Bereich von Pflegeheimen gibt.

Für den Stadtrat relevant ist, dass die Stadt Illnau-Effretikon und die Gemeinde Lindau mit der Gründung der Gemeindeanstalt APZB per 1. Januar 2011 vergleichsweise früh eine Auslagerung aus der Verwaltung erfolgreich vorgenommen haben. Die Revision der Anstaltsverordnung aus dem Jahr 2019 zeigt zudem, dass der Steuerungsrahmen auch in dieser Rechtsform flexibel ausgestaltet werden kann und das APZB in hohem Masse eigenständig und unternehmerisch tätig ist.

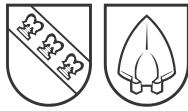
ZUR FRAGE 4:

Wie hoch sind die Investitionen in den nächsten 5, 10 und 15 Jahren für das APZB (aufgeteilt nach Standorten) und reichen dafür die aktuellen Mietzinserträge aus? Wie hoch müsste der Cashflow pro Jahr des APZB sein, um die geplanten Investitionen tätigen zu können?

Im Aufgaben- und Finanzplan 2026 bis 2032 sind für das APZB für die Jahre 2027 bis 2030 Investitionen von insgesamt rund Fr. 2.5 Mio. vorgesehen. Für die Jahre 2031 und die Folgejahre sind derzeit keine Investitionen eingestellt. Die Alterswohnungen am Stadtgarten und die Räume der Pflegewohngruppe im Gupfen werden vom APZB von den privaten Eigentümern gemietet und allfällige Investitionen sind durch diese zu tragen.

Die bis 2030 geplanten Ausgaben für das APZB betreffen folgende Massnahmen:

- Anpassung der Verpflegungsinfrastruktur auf sämtlichen Geschossen. Die Finanzierung soll zur Hälfte aus dem APZB-Bewohnerfonds erfolgen. Es resultieren Nettokosten für die Stadt von Fr. 120'000.-.
- Ersatz der Beleuchtung (Projektierung und Ausführung) mit Gesamtkosten von Fr. 1'700'000.-.
- Einbau automatisierter Türen. Die Finanzierung soll vollständig über den APZB-Bewohnerfonds erfolgen.
- Nutzungsverbesserung des Aussenbereichs des Restaurants sowie des Föhrenwalds. Die Kosten sollen über Mehrwertabgaben sowie Mittel des APZB-Fonds gedeckt werden.
- Anschluss des APZB an den Wärmeverbund auf der Primär- und Sekundärseite mit Kosten von Fr. 146'000.-.
- Anpassung der Lüftung in den Bereichen Wäscherei und Küche. Der konkrete Handlungsbedarf wird derzeit noch vertieft abgeklärt. Als erste Grobschätzung wurden Fr. 150'000.- eingesetzt.
- Ersatz der bestehenden Akustikdecken in den Ess- und Wohnbereichen des Hauses A. Die erste Kosten-schätzung beträgt Fr. 125'000.-.
- Ersatz der Steckbeckenspülgeräte gestützt auf vorliegende Offerten in der Höhe von Fr. 150'000.-.
- Ausbesserung der Parkettbeläge im Haus B/C mit geschätzten Kosten von Fr. 75'000.-.



BESCHLUSS

VOM 22. OKTOBER 2026

GESCH.-NR. 2026-1322

BESCHLUSS-NR. 2026-224

Als Basis für die Langfristplanung wurde im Jahr 2025 eine Zustandsanalyse der Immobilie durchgeführt. Diese unterscheidet die Zeithorizonte 0 bis 2 Jahre, 3 bis 5 Jahre, 5 bis 15 Jahre sowie mehr als 15 Jahre. Die Massnahmen ab einem Planungshorizont von fünf Jahren wurden dabei nur teilweise mit Kosten hinterlegt. Es ist absehbar, dass mittel- bis langfristig insbesondere die folgenden Bauteile zu grösseren Investitionen führen werden:

- Schalt- und Steuerverteilungen in den Häusern A, B und C
- Gebäudeleitsystem, dessen Ersatz aktuell noch zurückgestellt werden kann
- verschiedene Einrichtungen der Grossküche, insbesondere Kühlanlagen und weitere betriebsrelevante Komponenten.

Insgesamt zeigt sich, dass der überwiegende Teil der kurzfristig notwendigen Investitionen bereits im Aufgaben- und Finanzplan abgebildet ist. Darüber hinaus ist in den kommenden 5 bis 15 Jahren mit weiteren, heute noch nicht abschliessend bezifferten Erneuerungsinvestitionen im Bereich der technischen Infrastruktur zu rechnen.

Die Auswertung der Erfolgsrechnungen von 2021 bis 2025 zeigt durchschnittliche Mieterträge von rund Fr. 2.52 Mio. pro Jahr bei durchschnittlichen Aufwendungen von rund Fr. 0.68 Mio. pro Jahr. Daraus resultiert ein jährlicher Mittelzufluss von rund Fr. 1.84 Mio., der grundsätzlich für Investitionen und die Finanzierung der Gebäudeinfrastruktur zur Verfügung steht. Mit dem rund Fr. 300'000.- tieferen Mietzins ab 2027 sinkt der Cashflow um denselben Wert. Es kann mit rund Fr. 1.54 Mio. gerechnet werden.

Für die aktuell im Aufgaben- und Finanzplan eingestellten Investitionen von rund Fr. 2.5 Mio. in den Jahren 2027 bis 2030 wäre ein durchschnittlicher Mittelzufluss von rund Fr. 625'000.- pro Jahr erforderlich. Der aktuell erwartete Mittelzufluss von rund Fr. 1.54 Mio. pro Jahr liegt darüber. Die geplanten Investitionen können aus heutiger Sicht finanziert werden. Für den Zeitraum ab dem Jahr 2031 liegen keine ausreichend belastbaren Investitionskosten vor, weshalb kein verlässlicher jährlicher Cashflow-Bedarf ermittelt werden kann.

Da es sich beim Mietzins für das Alters- und Pflegezentrum gemäss Verordnung für das Alterszentrum Bruggwiesen (AZBVO; 800.01.02), Art. 15, vom 4. April 2019 um eine vollkostendeckende Miete handeln muss, wurde bei der Festsetzung des Mietzinses mit entsprechenden Werten gerechnet. Damit ist sichergestellt, dass die Mieterträge über die Jahre die insgesamt anfallenden Kosten decken.

ZUR FRAGE 5:

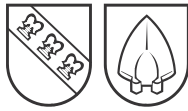
Ist der Stadtrat bereit, dem Stadtparlament vor Ablauf des aktuellen Rahmenvertrages eine umfassende Auslegeordnung über mögliche zukünftige Organisationsformen vorzulegen, damit eine allfällige Anpassung auf einer fundierten Entscheidungsgrundlage erfolgen kann?

Nein, siehe die Ausführungen zu den Fragen 1 und 2.

ZUR FRAGE 6:

Ist der Stadtrat bereit, die aktuelle Organisationsform ins aktuelle Schwerpunktprogramm aufzunehmen?

Nein, der Stadtrat beabsichtigt nicht, eine Überprüfung der Organisationsform des APZB nicht ins Schwerpunktprogramm 2026 – 2030 aufnehmen.



BESCHLUSS

VOM 22. OKTOBER 2026

GESCH.-NR. 2026-1322

BESCHLUSS-NR. 2026-224

Wie bei der Antwort zu Frage 1 erwähnt, ist eine Übertragung/Verkauf der Liegenschaft an das APZB nach Einschätzung des Stadtrates auch mit der aktuellen Rechtsform möglich. Der Stadtrat erwägt, dieses Thema ins Schwerpunktprogramm aufzunehmen und den Verkauf der Liegenschaft an das APZB einer vertieften Analyse zu unterziehen. Der Stadtrat hat das Schwerpunktprogramm 2026 – 2030 jedoch noch nicht beschlossen.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS GESELLSCHAFT

BESCHLIESST:

1. Die vorstehende Antwort wird zu Händen des Stadtparlamentes verabschiedet.
2. Als zuständige Referentin für allfällige Auskünfte wird Brigitte Rösli, Stadträtin Ressort Gesellschaft, bezeichnet.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (zur Weiterleitung an das Stadtparlament)
 - b. Gemeinderat Lindau
 - c. Verwaltungsrat Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen, Dr. Jürg Schmid
 - d. Geschäftsleitung Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen, Christoph Bächtold
 - e. Abteilung Gesellschaft

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpäsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 26.10.2026