



#### KOMMISSIONSBERICHT

VOM 9. JANUAR 2024

GESCH.-NR. 2022-0594

BESCHLUSS-NR. SR 2023-151

BESCHLUSS-NR. KOMM

IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR

**13**

**SOZIALHILFE**

**13.06**

**Altersfürsorge (Ortsvertretung Pro Senectute s. 13.00)**

BETRIFFT

**Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung eines wiederkehrenden Kredites für die Raumkosten des Zentrums am Stadtgarten für Beratung, Bildung und Betreuung**

---

#### ANTRAG DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

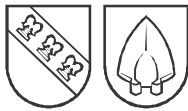
ZU HANDEN DES STADTPARLAMENTES

#### DIE RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

#### BESCHLIESST:

1. Eine Mehrheit der Rechnungsprüfungskommission beantragt dem Stadtparlament, für das Zentrum am Stadtgarten, Beratung, Bildung und Betreuung, den jährlich wiederkehrenden Kredit von Fr. 150'000.- zu Lasten der Erfolgsrechnung, diverse Konti, zu genehmigen.
2. Eine Minderheit der Rechnungsprüfungskommission beantragt dem Stadtparlament für das Zentrum am Stadtgarten, Beratung, Bildung und Betreuung, den jährlich wiederkehrenden Kredit von Fr. 150'000.- zu Lasten der Erfolgsrechnung, diverse Konti, nicht zu genehmigen.
3. Die Rechnungsprüfungskommission unterbreitet dem Stadtparlament einstimmig den Antrag, wonach der jährlich wiederkehrende Kredit von Fr. 150'000.- auf die Vertragsdauer von zehn Jahren zu befristen ist.
4. Mitteilung an:
  - a. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst



## KOMMISSIONSBERICHT

VOM 9. JANUAR 2024

GESCH.-NR. SR 2022-0594  
BESCHLUSS-NR. SR 2023-151  
GESCH.-NR. STAPA 2023/035  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

## BEGRÜNDUNG

### AUSGANGSLAGE

Die Stadt Illnau-Effretikon steht vor der Herausforderung, dass der Bedarf an Pflege, Betreuung, adäquaten Wohnformen und Unterstützung für die ältere und pflegebedürftige Bevölkerung aufgrund der demographischen Entwicklung in den nächsten Jahren massiv zunehmen wird. Daher zeichnet sich ein starker Anstieg an stationären Pflegeplätzen in den kommenden Jahren ab. Die Kosten für einen Heimaufenthalt sind sowohl für private Personen als auch für die öffentliche Hand deutlich höher, im Vergleich zum Wohnen im privaten Haushalt. Ein Verbleib in den eigenen vier Wänden und der Erhalt einer selbstbestimmten Wohnform entspricht für viele Menschen einer höheren Lebensqualität. Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen des Projektes «Ein starkes Netz fürs Alter» Lücken und das Verbesserungspotential der ambulanten Altershilfen in Illnau-Effretikon eruiert sowie Massnahmen festgelegt, welche bereits laufend umgesetzt werden (vgl. SRB-Nr. 2020-142). Ziel jenes Projektes ist es, Eintritte ins Alterszentrum hinauszuzögern oder gar zu vermeiden, damit ältere Menschen möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben weiterführen können und damit sowohl finanzielle wie auch personelle Ressourcen geschont werden können.

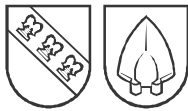
Eine gewichtige Rolle des Projektes «Ein starkes Netz fürs Alter» soll durch die Realisierung des «Zentrums am Stadtgarten» mit der zentralen und synergetischen Unterbringung der entsprechenden Beratungsstellen und Dienstleistungen erfolgen. Derzeit sind verschiedene Beratungsstellen (Fachstelle Alter, Beratungsstelle 65+, allgemeine Sozialberatung) provisorisch im Erdgeschoss des Stadthauses eingerichtet. Die Platzverhältnisse in den Räumlichkeiten des Stadthauses erweisen sich als knapp. Die Einhaltung der Diskretion und des Datenschutzes stellt die Beratungsstellen regelmässig vor Herausforderungen. Ferner befinden sich die aktuellen Räume der Altersorganisationen im hinteren Bereich des Alters- und Pflegezentrums Bruggwiesen (APZB) und sind somit weder sichtbar noch leicht zugänglich. Zudem hat das APZB dringenden Eigen-Platzbedarf angekündigt, weshalb die Altersorganisationen auf neue Räumlichkeiten angewiesen sind.

Mit dem Konzept «Zentrum am Stadtgarten» sollen nun die wichtigsten Angebote und Beratungsstellen gemeinsam unter einem Dach vereint werden. Hierfür bieten sich die Räumlichkeiten des Neubauprojekts «Wohnen am Stadtgarten» an, welches die Habitat 8000 AG gerade entwickelt. Somit beabsichtigt die Stadt, die Mehrzweckräume im Erdgeschoss des Neubaus von ca. 316 m<sup>2</sup> langfristig zu mieten. Nach aktuellem Zeitplan soll der Neubau im Herbst 2026 bezugsbereit sein.

### VORGEHEN DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Geschäft anlässlich von fünf Sitzungen geprüft. Für die Prüfung standen der Rechnungsprüfungskommission folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Antrag des Stadtparlaments; Zentrum am Stadtgarten – Beratung, Bildung und Begegnung; Bericht des Stadtrates
- Konzept; Zentrum am Stadtgarten
- Entwurf Mietvertrag Gewerberäume
- Grundriss EG möbliert; V.1
- Grundriss EG möbliert; V.2



#### KOMMISSIONSBERICHT

VOM 9. JANUAR 2024

GESCH.-NR. SR 2022-0594  
 BESCHLUSS-NR. SR 2023-151  
 GESCH.-NR. STAPA 2023/035  
 BESCHLUSS-NR. KOMM.

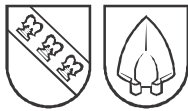
- Baubeschrieb EG
- Kostenvoranschlag Mieterausbau Räumlichkeiten EG
- Bericht und Massnahmenkatalog zur Stärkung der Altershilfe in Illnau-Effretikon; Ein starkes Netz fürs Alter
- Beschluss des Stadtrates; Ein starkes Netz fürs Alter; Genehmigung von Bericht und Massnahmenkatalog zur Stärkung der Altershilfe
- OBSAN Bericht 03/2022; Bedarf an Alters- und Langzeitpflege in der Schweiz

Ferner wurde dem Stadtrat ein Fragenkatalog übermittelt, dessen Antworten zusätzliche Erkenntnisse brachten. An der dritten Sitzung standen Stadträtin Brigitte Rööfli und Urs Gröbli, Leiter Gesellschaft, für Fragen und zur Klärung von Unklarheiten zur Verfügung. Mit dem anschliessenden Nachreichen weiterer Fragen konnten die restlichen Unklarheiten aus dem Weg geräumt werden. Insofern wurden die Fragen der Rechnungsprüfungskommission nachvollziehbar und schlüssig beantwortet. Für die zusätzlichen Erkenntnisse sowie die Ausräumung jener Unklarheiten dankt die Rechnungsprüfungskommission Brigitte Rööfli und Urs Gröbli herzlich.

#### NUTZUNGSKONZEPT ZENTRUM AM STADTGARTEN

Folgende Angebote und Stellen sollen namentlich im Neubau des Projekts «Wohnen am Stadtgarten» gebündelt untergebracht werden:

Fachstelle Alter	Anlauf- und Informationsstelle für Themen in den Bereichen Alter und Gesundheit (Kurzberatungen, Triage, Vermittlung von Pflegeplätzen, Informationsstelle zur Pflegefinanzierung, Koordination Freiwilligenarbeit, Konzeptarbeiten)
Sozialberatung 65+	Intensive, koordinierte und längerfristige Beratung und Unterstützung von älteren (meist pflegebedürftigen) Personen und Angehörigen mit komplexen Ausgangslagen (Beratungen im Sinne von Case Management oder Pflegekoordination, Demenzberatungen, Organisation und Koordination der Dienstleistungen, Aufbau von Helfernetzen, Zusammenarbeit mit z.B. Spitex und Erwachsenenschutzbehörde, Bewältigung von Krisen, administrative Unterstützung, Vermittlung von weiterführender Unterstützung usw.).
Allgemeine Sozialberatung	Freiwillige, gut zugängliche Beratung für Personen (18. – 65. Altersjahr) in Notlagen (materielle oder psychosoziale Probleme zu den Themen: Arbeit, Finanzen, Wohnen, akute Krisen, Administration; Führung von Einkommensverwaltungen; Vermittlung von und zu spezialisierten Einrichtungen, Koordination und Zusammenarbeit mit weiteren Stellen).
Stützpunkt für die Altersorganisationen	Mobiler Arbeitsplatz für die Altersorganisationen wie das Seniorennetzwerk «lebensphase 3», die Pro Senectute Ortsvertretung Illnau-Effretikon, den Besuchsdienst Illnau-Effretikon und weitere.
Schulungs- und Kursraum	Sprachkurse und weitere Kurse



## KOMMISSIONSBERICHT

VOM 9. JANUAR 2024

GESCH.-NR. SR 2022-0594  
BESCHLUSS-NR. SR 2023-151  
GESCH.-NR. STAPA 2023/035  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

---

Allzweck- und Gemeinschaftsraum mit  
Küchenzeile

keine Angaben

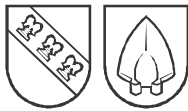
Die Räumlichkeiten sind nicht nur für städtische Beratungsangebote vorgesehen. Vielmehr würde die Erdgeschossfläche des Neubaus auch für die Freiwilligenarbeit der (Alters-)Organisationen wie namentlich der Pro Senectute oder der «lebensphase 3» zur Verfügung stehen. Dabei möchte die Rechnungsprüfungskommission darauf hinweisen, dass die ehrenamtlich tätigen Personen von der Stadt nicht zur Durchführung der Angebote und Aktivitäten verpflichtet werden können. Würde es sich um einen Leistungsauftrag der Stadt handeln, müsste jene Arbeit entlohnt werden. Gerade, weil jene (Alters-)Organisationen eine tragende Funktion in der Gesellschaft wahrnehmen, begrüsst es die Rechnungsprüfungskommission sehr, dass sie die Infrastruktur ebenfalls freiwillig nutzen können.

## STANDORT

Aus Sicht der Kommissionsmehrheit scheint die Standortwahl sinnvoll und einleuchtend. Zwar wurde keine ausführliche Standortanalyse durchgeführt, jedoch verfügt die Stadt nicht über alternative, geeignetere Immobilien innerhalb eines zweckmässigen Perimeters um das APZB herum. Erfreulich ist, dass die Beratungsangebote im Gesamtprojekt «Wohnen am Stadtgarten» eingebettet werden können. So besteht eine örtliche Nähe zu den darüberliegenden Alterswohnungen am Stadtgarten. Zusätzlich überzeugt der Standort durch den direkten Zugang bzw. die geringe Entfernung zu bestehenden Einrichtungen für die ältere Bevölkerung wie das APZB, das Stadthaus oder die Spitex Kempt. Ein weiterer Vorteil stellt die zentrale und gut erreichbare Lage dar (ÖV-Anschluss, Nähe zum Einkaufszentrum «Effimärt» usw.).

Der Mehrheit der Rechnungsprüfungskommission ist es jedoch ein Anliegen, dass die Beratungsangebote auch für die ältere Bevölkerung aus Illnau und aus den umliegenden Aussenwachen gut zugänglich sind. Auch wenn der vorgesehene Standort als zentral und geeignet erscheint, ist einem hindernisfreien Zugang für ältere Menschen aus Illnau und den Aussenwachen Rechnung zu tragen. Deshalb erachtet es die Kommissionsmehrheit als wichtig, dass jene Einwohnerinnen und Einwohner im Alterskonzept mitberücksichtigt werden. Insofern taxiert die Mehrheit der Rechnungsprüfungskommission beispielsweise entsprechende zusätzliche Dienstleistungen zu eingeschränkten Öffnungszeiten in Illnau, vor allem im Zusammenhang mit der Überbauung des Gupfen Areals, als prüfenswert.

Auch der Kommissionsminderheit ist ein guter Standort viel Wert. Sie bedauert jedoch, dass keine Standortanalyse vorgenommen wurde, resp. es besteht der Eindruck, dass sich die Räumlichkeiten im Stadtgarten als ideal aufgedrängt hatten und deshalb resp. auch die bestehenden dezentralen Standorte (welche sich mehr oder minder um das Stadthaus / APZB befinden), nicht weiter beurteilte. Durch die nicht vorgenommene Standortanalyse werden andere gute Möglichkeiten ausgeschlossen und somit hohe Mietkosten in Kauf genommen.



#### KOMMISSIONSBERICHT

VOM 9. JANUAR 2024

GESCH.-NR. SR 2022-0594  
BESCHLUSS-NR. SR 2023-151  
GESCH.-NR. STAPA 2023/035  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

#### FINANZRECHTLICHE BEURTEILUNG

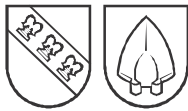
Die Einmietung in die Räumlichkeiten des Neubaus «Wohnen am Stadtgarten» sowie die Bewirtschaftung verursachen jährlich wiederkehrende Ausgabekosten von Fr. 150'000.-. Die Ausgaben setzen sich wie folgt zusammen (Kostengenaugigkeit +/- 10 %):

BEZEICHNUNG / LEISTUNG	ZWISCHENTOTAL	TOTAL
Mietzins netto Fr. 7'636.65 / Monat	Fr. 91'640.-	
Nebenkosten akonto Fr. 750.- / Monat	Fr. 9'000.-	
Kapitalfolgekosten	Fr. 24'500.-	
Stromverbrauch	Fr. 2'000.-	
Hauswartung, Reinigung 300 h/a	Fr. 17'000.-	
Verbrauchsmaterial	Fr. 2'500.-	
Total Gesamtkosten exkl. Unvorhergesehenes		Fr. 146'640.-
Unvorhergesehenes / Rundung		Fr. 3'360.-
<b>Total jährlich wiederkehrende Ausgaben</b>		<b>Fr. 150'000.-</b>

Die Stadt hat monatlich einen Netto-Mietzins in der Höhe von Fr. 7'636.65.- zu entrichten, was jährlichen Ausgabekosten von Fr. 91'640.- entspricht. Die Habitat 8000 AG vermietet die Räumlichkeiten im schlüsselfertigen Vollausbau und gemäss dem Berechnungsmodell der Kostenmiete. Die jährlichen Mietkosten pro Quadratmeter belaufen sich auf Fr. 290.- (Erdgeschoss des Neubaus: ca. 316 m<sup>2</sup>). Demnach liegt der Mietzins mit rund 10 % deutlich unter dem Wert der höchstzulässigen Kostenmiete (Provisorische Berechnung der höchstzulässigen Kostenmiete: Fr. 321.-/ m<sup>2</sup>/ a). Finanzrechtlich beurteilt die Rechnungsprüfungskommission deshalb die Höhe des Mietzinses als angemessen.

Weiter setzte sich die Rechnungsprüfungskommission mit der Frage auseinander, ob ein Kauf der Räumlichkeiten durch die Stadt ein Thema bildete. So stellte sich heraus, dass die Stadt ihr Interesse am Erwerb der benötigten Räume bei der Habitat 8000 AG platzierte. Ein Verkauf oder eine Abgabe im Baurecht kam für die Habitat 8000 AG aufgrund ihrer gemeinnützigen Ausrichtung nicht infrage.

Das Mietverhältnis ist auf zehn Jahre befristet und endet anschliessend, ohne dass eine Kündigung erforderlich ist. Jedoch erhält die Stadt eine echte Option, das Mietverhältnis um zehn weitere Jahre zu verlängern. Greift die Stadt nach Ablauf der Mietdauer nicht auf die Verlängerungsoption des Mietverhältnisses zurück, so wird eine einmalige Entschädigung in der Höhe von Fr. 100'000.- fällig, welche dem noch nicht amortisierten Betrag des Vollausbaus entspricht (Amortisation des Vollausbaus via Mietzins auf 20 Jahre ausgelegt). Die Rechnungsprüfungskommission beurteilt die Vertragsdauer von 10 Jahren als sehr lang. Aufgrund der Mietdauer erfolgt der schlüsselfertige Ausbau von zehn Jahren durch die Vermieterin. Bei einer kürzeren Mietdauer müsste die Stadt den schlüsselfertigen Ausbau selbst ausführen und finanzieren, da die Habitat 8000 AG in diesem Fall die Vermietung lediglich im Rohbau zur Verfügung stellen würde. Sodann möchte die Rechnungsprüfungskommission darauf hinweisen, dass bei allfälligen Veränderungen der Umstände und heutigen Annahmen eine Zession des Mietverhältnisses gemäss Ziff. 17 des Mietvertrags bereits vor Ablauf der zehnjährigen Vertragsdauer möglich sei.



## KOMMISSIONSBERICHT

VOM 9. JANUAR 2024

GESCH.-NR. SR 2022-0594  
BESCHLUSS-NR. SR 2023-151  
GESCH.-NR. STAPA 2023/035  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

Die Rechnungsprüfungskommission kann grundsätzlich nachvollziehen, dass der Stadtrat im Sinne einer Kontinuität der Beratungsangebote und weiteren Dienstleistungen an der Vertragsdauer von zehn Jahren festhält.

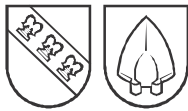
Während sich die Habitat 8000 AG um den schlüsselfertigen Vollausbau sorgt, ist die Stadt für den Mieterausbau verantwortlich. Der Mieterausbau beinhaltet unterschiedliche, individuelle Installationen, Einrichtungen und Möblierungen. Gemäss Kostenvoranschlag belaufen sich die Kosten für die Mieterausbauten auf rund Fr. 175'000.- (Kostengenauigkeit: +/- 10 %). Die Abschreibungs- und Zinskosten für den Mieterausbau sind im durch das Stadtparlament zu bewilligenden, jährlich wiederkehrenden Kredit einzurechnen. Die Investitionskosten für den Mieterausbau, die aufgrund eines früheren Beschlusses des zuständigen Organs gebunden sind, fallen voraussichtlich in der Investitionsrechnung 2026 an.

## FINANZIELLE ANGEMESSENHEIT

Die geplanten jährlich wiederkehrenden Ausgaben empfindet die Rechnungsprüfungskommission als hoch. Nach intensiver Diskussion kommt die Mehrheit der Rechnungsprüfungskommission zum Schluss, dass die Kosten gerechtfertigt sind. Die zuständigen Personen konnten die Kosten schlüssig erläutern. Nach Einschätzung der Kommissionsmehrheit besteht keine ersichtliche Divergenz zwischen den Ausgabekosten und den üblichen Marktpreisen.

Nachfolgend die Überlegungen der Mehrheit der Rechnungsprüfungskommission (5 Mitglieder), die sich für die finanzielle Angemessenheit und den Kreditantrag aussprechen:

Für die Rechnungsprüfungskommission stellt sich die Frage nach der Notwendigkeit der neuen Räumlichkeiten und deren Mietfläche in der Grössenordnung von 316 m<sup>2</sup>. Insofern ist es den Mitgliedern der Rechnungsprüfungskommission ein Anliegen, dass bei der Einmietung in jene Räumlichkeiten die Infrastruktur tatsächlich genutzt wird und nicht einfach leer steht. Der Stadtrat versichert, dass die Beratungsstellen bereits rege besucht werden. Zudem lassen die Mehrzweckräume eine flexible Nutzung für weitere Anspruchsgruppen zu. Gemäss Stadtrat ist der Bedarf an Räumlichkeiten für Kurse, Gruppenangebote und Eigeninitiativen aus der Bevölkerung angezeigt. Ein ausreichendes Angebot an flexiblen nutz- und mietbaren Räumen im Zentrum von Effretikon existiert nicht. Als Beispiel stösst das Jugendhaus an seine Kapazitätsgrenzen, wodurch die neuen Räumlichkeiten eine tatsächliche Entlastung darstellen würden. Ferner möchte die Kommissionsmehrheit darauf hinweisen, dass eine Untervermietung der Infrastruktur (langfristige Untervermietung erfordert eine vorgängige Zustimmung der Vermieterin) grundsätzlich möglich sei. Ausserdem sind die aktuellen Räumlichkeiten im Stadthaus und APZB für eine zukünftige, praktikable Durchführung der Angebote der Fachstellen und Altersorganisationen nicht (mehr) geeignet (Gründe: Schwierigkeiten betreffend Sicherstellung des Datenschutzes, knappe Platzverhältnisse im Stadthaus, Ankündigung eines dringenden Eigen-Platzbedarf durch das APZB). Damit jene Angebote in einer hohen Qualität fortgesetzt und die Bedürfnisse älterer Menschen bestmöglich abgedeckt werden, beurteilt die Kommissionsmehrheit die Einmietung im Erdgeschoss des Neubaus «Wohnen am Stadtgarten» als sinnvoll. Vor diesem Hintergrund erachtet die Mehrheit der Rechnungsprüfungskommission die Notwendigkeit als gegeben und das Risiko als eingehbar.



## KOMMISSIONSBERICHT

VOM 9. JANUAR 2024

GESCH.-NR. SR 2022-0594  
BESCHLUSS-NR. SR 2023-151  
GESCH.-NR. STAPA 2023/035  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

Ausserdem prüft die Rechnungsprüfungskommission, wie gross sich das Einsparungspotential durch die Investitionen in Beratung, Betreuung und Begleitung von älteren und pflegebedürftigen Personen präsentiert. Das Kostenwachstum im Bereich der Pflege nimmt seit Jahren signifikant zu. Werden starke Investitionen im ambulanten Bereich nicht getätigt, wird die Anzahl an stationären Pflegeplätzen bis ins Jahr 2040 um mehr als 100 Plätze auf über 270 Plätze zunehmen (vgl. OBSAN Prognosen 2022 zum Bedarf Pflege). Ein stationärer Pflegeplatz kostet die Stadt durchschnittlich knapp Fr. 50'000.- pro Jahr. Für leicht bis mittel pflegebedürftige Personen in der eigenen Wohnung belaufen sich die jährlichen Kosten im Durchschnitt auf Fr. 12'000.- (primär Kosten für Spitex). Folglich werden mit jedem verhinderten oder hinausgezögerten Pflegeheimenritt schätzungsweise Kosten von Fr. 38'000.- pro Jahr gespart. Der Stadtrat prognostiziert, dass durch den Betrieb des Zentrums am Stadtgarten der zusätzliche Bettenbedarf um ca. 50 Plätze reduziert werden kann. Im konkreten Fall würden jährlich knapp Fr. 2'000'000.- Kostenersparnisse für die öffentliche Hand resultieren. Als zusätzlicher positiver Effekt profitieren auch Privatpersonen finanziell, die aufgrund der Beratungs-, Betreuungs- und Begleitungsangebote weiterhin in den eigenen vier Wänden leben können. Die Mehrheit der Rechnungsprüfungskommission möchte darauf hinweisen, dass es sich bei jenen Berechnungen um vage Prognosen handelt und sie deshalb einer kritischen Würdigung bedürfen. Ein erhebliches Einsparungspotential schätzt die Kommissionmehrheit jedoch als «sehr wahrscheinlich» ein.

Als weiterer positiver Effekt werden mit der Realisierung des Projektes «Zentrum am Stadtgarten» die Räume im Erdgeschoss des Stadthauses frei. Somit würden entweder Kapazitäten für die städtische Nutzung geschaffen werden, oder die Räumlichkeiten könnten vermietet werden, wodurch wiederkehrende Einnahmen generiert würden.

Nachfolgend die Überlegungen der Minderheit der Rechnungsprüfungskommission (3 Personen), die sich gegen die finanzielle Angemessenheit und den Kreditantrag aussprechen:

Die Kommissionsminderheit kann sehr viele Argumente des Stadtrates, der Fachstelle Gesundheit, als auch der Mehrheit der Rechnungsprüfungskommission nachvollziehen, im Sinne der Wichtigkeit rund um das Thema «Ein starkes Netz fürs Alter». Gleichwohl erachtet die Minderheit der Rechnungsprüfungskommission den jährlichen Betrag von Fr. 150'000.- reine Mietkosten als sehr hoch (für 10 Jahre sind dies Fr. 1.5 Mio.), ohne dass aus Sicht der Kommissionsminderheit effektiv ein Mehrwert für die betroffene Bevölkerung oder deren Angehörige geschaffen wird. Denn nur mit einem neuen, zentralen Standort wird keine erweiterte Dienstleistung für die betroffene Bevölkerungsgruppe erbracht. Ferner kann die Minderheit der Rechnungsprüfungskommission den Zusammenhang zwischen dem zentralen Standort und den jährlichen Kosteneinsparungen für die öffentliche Hand nicht kausal nachvollziehen. Des Weiteren hätte es die Minderheit der Rechnungsprüfungskommission begrüsst, wenn vorab die Bevölkerung über deren Informationsbedürfnis resp. Wünsche zu deren Erreichbarkeit (zentral, dezentral, elektronisch, physisch) befragt worden wäre. Gerade mit der soeben lancierten Online-Umfrage «Leben im Alter» (vgl. dazu «Zürcher Oberländer» vom 6. Januar 2024 – Seite 7; im Sinne alterfreundliche-gemeinde.ch) hätte dies perfekt eruiert und entsprechend in die Evaluation überführt werden können.





## KOMMISSIONSBERICHT

VOM 9. JANUAR 2024

GESCH.-NR. SR 2022-0594  
BESCHLUSS-NR. SR 2023-151  
GESCH.-NR. STAPA 2023/035  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

## ANTRAG DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Dauer des Mietverhältnisses von zehn Jahren beurteilt die Rechnungsprüfungskommission als sehr lang (siehe Abschnitt zur finanzrechtlichen Beurteilung). Macht der Stadtrat von der echten Verlängerungsoption des Mietvertrages Gebrauch, besteht das Mietverhältnis mit der Habitat 8000 AG über insgesamt 20 Jahre. Die Summe der jährlich wiederkehrenden Kosten würde sich in diesem Szenario auf ca. Fr. 3'000'000.- belaufen. Ob die Kosten, welche durch die Einmietung in die Räumlichkeiten des Gebäudes «Zentrum am Stadtgarten» entstehen, auch in zehn Jahren noch angemessen sind, lässt sich gegenwärtig noch nicht beurteilen. Folgende unsichere Faktoren fallen dabei besonders ins Gewicht:

- Derzeit werden gemäss Aussagen des Stadtrates die Altersangebote und Stellen gut besucht. Aufgrund der demographischen Entwicklung wird eine zunehmende Nutzung der Beratungsangebote zwar erwartet; ob die Angebote tatsächlich über die Jahrzehnte hinweg gut besucht werden, lässt sich aus Sicht der Rechnungsprüfungskommission zum aktuellen Zeitpunkt nicht exakt voraussagen.
- Mit der Überbauung im Zentrum von Effretikon entstehen in den nächsten Jahren weitere Liegenschaften mit neuen Räumlichkeiten, die gegebenenfalls ebenso die Voraussetzungen eines geeigneten Standortes für die Altersangebote und Stellen erfüllen werden (ÖV-Anschluss, Nähe zum Einkaufszentrum, Stadthaus und APZB etc.). Daher ergeben sich in der Zukunft möglicherweise neue und passendere Optionen an Mietobjekten, die aufgrund eines tieferen Mietzinses weniger wiederkehrende Kosten verursachen und die Durchführung der Beratungsangebote genauso gut gewährleisten. Allenfalls bietet sich der Stadt ein Eigentumserwerb von bestimmten Räumen an, wodurch vertragliche Abhängigkeiten zu einer Vertragspartei sowie die Entrichtung eines Mietzinses vermieden werden könnten.
- Die Mehrzweckräume im Erdgeschoss des Neubaus weisen eine Fläche von 316 m<sup>2</sup> auf. Jene Mietfläche erscheint der Rechnungsprüfungskommission als gross. Der Stadtrat ist überzeugt, dass der Bedarf an den Räumlichkeiten angezeigt ist. Wie sich der Bedarf an diesen verfügbaren Räumlichkeiten in den nächsten Jahren entwickeln wird, ist jedoch ungewiss.

Vor diesem Hintergrund ist es der Rechnungsprüfungskommission ein Anliegen, dass dem Stadtparlament bei der Entscheidungsfindung über eine allfällige Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere zehn Jahre eine gewichtige Rolle zukommt. Die Verlängerung des Mietverhältnisses erfordert eine neue Beurteilung der Verhältnisse. Eine allfällige Fortführung des Mietvertrages um weitere zehn Jahre wäre mit erheblichen Gesamtkosten von rund Fr. 1'500'000 verbunden. Deswegen sollte diese Beurteilung nach Ansicht der Rechnungsprüfungskommission dem Legislativorgan zukommen. Aus dargelegten Gründen beantragt die Rechnungsprüfungskommission einstimmig, dass der jährlich wiederkehrende Kredit von Fr. 150'000.- auf die Vertragsdauer von zehn Jahren zu befristen und somit ein Antrag über die Verlängerung des Mietverhältnisses dem Stadtparlament zur Genehmigung vorzulegen ist.

Bei der Prüfung des Geschäftes durch die Rechnungsprüfungskommission stand ein weiterer Kommissionsantrag zur Diskussion, welcher eine Evaluierung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses hinsichtlich der Einmietung in die Mehrzweckräume gefordert hätte. Da der Stadtrat bei Annahme des Antrages der Rechnungsprüfungskommission zur Befristung, für den Antrag zur Verlängerung des Kredites um weitere zehn Jahre ohnehin eine Evaluierung durchführen muss, verzichtet die Rechnungsprüfungskommission auf den Antrag einer Evaluation





#### **KOMMISSIONSBERICHT**

VOM 9. JANUAR 2024

GESCH.-NR. SR 2022-0594  
BESCHLUSS-NR. SR 2023-151  
GESCH.-NR. STAPA 2023/035  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

#### **FAZIT DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION**

Die Rechnungsprüfungskommission dankt dem Stadtrat für die Vor- und Aufbereitung des Geschäfts.

Die Kommissionsmehrheit begrüsst die Bestrebungen des Stadtrates, in Form des Projekts «Zentrum am Stadtgarten» ein selbstbestimmtes Leben älterer Menschen begünstigen zu wollen. Sie beurteilt den jährlich wiederkehrenden Kredit in der Höhe von Fr. 150'000.- als gerechtfertigt und empfiehlt die Annahme des Antrages des Stadtrates.

Der Kommissionsminderheit ist die Thematik der älter werdenden Bevölkerungsgruppe in Illnau-Effretikon ebenfalls sehr wichtig und sie schätzt die Bemühungen des Stadtrates, der Fachstelle Alter und Gesundheit, als auch der freiwilligen Organisationen. Jedoch ist sie der Meinung, dass die Anlaufstellen gegenwärtig bekannt, gut organisiert und auch relativ zentral rund um das APZB vertreten sind und die jährlich wiederkehrenden Kosten von Fr. 150'000.- keinen effektiven Mehrwert für die Bevölkerung schafft. Deswegen beurteilt die Kommissionsminderheit die jährlich wiederkehrenden Kosten als nicht angemessen und empfiehlt, den Antrag des Stadtrates abzulehnen.

Nichtsdestotrotz ist die Rechnungsprüfungskommission der Ansicht, dass die Entscheidung über eine allfällige Verlängerung des Mietverhältnisses dem Parlament zukommen soll.

Stimmt das Parlament dem jährlich wiederkehrenden Kredit von Fr. 150'000.- zu, so stellt die Rechnungsprüfungskommission einstimmig den Antrag, den Kredit auf zehn Jahre zu befristen. Denn ansonsten obliegen Verlängerungen von Mietverhältnissen der Kompetenz des Stadtrates.

Stadtparlament Illnau-Effretikon  
**Rechnungsprüfungskommission**

Thomas Hildebrand  
Präsident

Arie Bruinink  
Aktuar

Versandt am: 18.01.2024