



Sitzung vom 19. August 2025

BESCHLUSS NR. 315 / H2.03.00

Heime Uster
Prüfung Ausgliederung
Genehmigung
Sofortige Protokollabnahme

Ausgangslage

Am 5. September 2023 genehmigte der Stadtrat den Schlussbericht zur Angebots- und Immobilienstrategie der Heime Uster (SRB Nr. 346/2023). Die Strategie hat den notwendigen und auch drängenden Sanierungs- und Erneuerungsbedarf der Heime Uster aufgezeigt. Sie sieht den Erhalt der zwei Standorte «Im Grund» und «Dieterrain» vor.

Am 21. Januar 2025 nahm der Stadtrat das Betriebs- und Nutzungskonzept der Heime Uster basierend auf der «Zwei-Standort-Variante» zur Kenntnis (SRB Nr. 20/2025). Er beauftragte die Leistungsgruppe (LG) Stadtplanung, für die Abteilung Gesundheit die strategische Planung aufzunehmen und ein geeignetes Verfahren vorzuschlagen.

Aktuelle Entwicklungen und Herausforderungen

1. Investitionsplanung Stadt Uster

Das Budget 2025 und die Finanzplanung 2026–2028 der Stadt Uster vom 10. September 2024 weisen für 2025 und die Folgejahre ein zu hohes Investitionsvolumen aus. Die Grobkostenschätzung (+/- 25 %) aus der Angebots- und Immobilienstrategie für die Zwei-Standort-Variante «Im Grund» und «Dieterrain» beläuft sich für die Um- und Neubauten auf rund 68 Mio. Franken (inkl. MWST). Zusätzlich ist ein Betrag von rund 20 Mio. Franken für allfällige Provisorien vorge-merkt.

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Strategie wurden die Instandsetzungs- und Sanierungsmassnahmen auf Basis der damals vorhandenen Objektbewertungen nach Stratus auf rund 25 Mio. Franken geschätzt (aktueller Wert: 14,4 Mio. Franken, wovon 9,8 Mio. Franken unabhängig von der Immobilienstrategie für laufende Sanierungsmassnahmen vorgesehen sind; Total 102 Mio. Franken).

Die Beträge sind zwar in der Investitionsplanung 2025 eingestellt. Die zwischenzeitliche Überprüfung der Investitionsplanung hat die Diskrepanz zwischen dem Kostenumfang der geplanten Bauvorhaben der Heime Uster und dem, was die Stadt Uster insgesamt in die Heime Uster investieren kann, verdeutlicht. Im Rahmen der anstehenden Machbarkeitsstudie werden deshalb verschiedene Kostenoptimierungen (Verzicht oder maximale Reduktion der Provisorien, Klärung der baulichen und finanziellen Machbarkeit zweier Standortvarianten) geprüft.

2. Unternehmerischer Handlungsspielraum Heime Uster

Die Heime Uster sind heute ein unselbständiger Betrieb der Stadt Uster. Wie alle übrigen Pflegeheime sind sie einem dynamischen Markt und damit auch der Konkurrenz ausgesetzt. Die Kundenbedürfnisse und regulatorischen Anforderungen verändern sich laufend. So mussten die Heime Uster in den letzten Jahren aufgrund der insgesamt veralteten und nicht mehr nachgefragten Zimmerstruktur mit den vielen Doppelzimmern eine beträchtliche Anzahl Doppelzimmer in Einzelzimmer umwandeln und damit Betten abbauen.



Für die Heime Uster könnte eine Ausgliederung insgesamt mehr unternehmerischen Spielraum und eine grössere Agilität mit sich bringen, was für sie im sich stark wandelnden Gesundheitsmarkt ein Vorteil wäre.

Handlungsoptionen erweitern: Prüfung Ausgliederung Heime Uster

Da die absehbaren hohen Investitionen in die Heime Uster für den städtischen Finanzhaushalt eine sehr grosse Herausforderung darstellen, soll geprüft werden, ob und unter welchen Bedingungen eine Ausgliederung der Heime Uster den städtischen Finanzhaushalt, und hier insbesondere die Investitionsplanung, entlasten und den unternehmerischen Spielraum – auch mit Blick auf die Bauvorhaben – und die Handlungsfähigkeit der Heime Uster im sich stark wandelnden Gesundheitsmarkt nachhaltig stärken könnte.

Für diesen Prüfauftrag ist ein gesondertes Projekt unter der Leitung der Abteilung Gesundheit in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung Finanzen mit externer Unterstützung zu lancieren. Nebst den erwähnten finanziellen Abklärungen soll im Rahmen dieses Projektes auch dargelegt werden, welche Rechtsform zur Ausgliederung der Heime Uster am geeignetsten wäre (Vergleich möglicher Rechtsformen mit ihren Vor- und Nachteilen) und wie der Prozess der Ausgliederung weiter konkretisiert werden müsste (mögliches Vorgehen und Zeitplan). Auch in einer neuen Organisationsform soll die Stadt über Steuerungsmöglichkeiten verfügen. Diese sollte zudem auch über einen gemeinnützigen Zweck verfügen und den Mitarbeitenden weiterhin attraktive Arbeitsbedingungen bieten können.

Ziel des Projekts «Prüfung einer Ausgliederung der Heime Uster» ist es, dem Stadtrat eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu geben, ob die Ausgliederung der Heime Uster weiterverfolgt werden soll. Über eine allfällige Ausgliederung und damit Rechtsformänderung der Heime Uster hätten abschliessend die Stimmberechtigten der Stadt Uster zu befinden.

Zeitplan

Die Ergebnisse dieses Prüfauftrags «Ausgliederung der Heime Uster» werden voraussichtlich bis im Sommer 2026 vorliegen. So sollte der Stadtrat dann entscheiden können, ob die Ausgliederung der Heime Uster weiterverfolgt werden soll oder nicht.

Kommunikation

Die internen und externen Stakeholder werden zielgruppengerecht und zeitnah über den Stadtratsentscheid betreffend Prüfung Ausgliederung Heime Uster informiert.

Zusammenhang zwischen der strategischen Planung respektive Machbarkeitsstudie und der Prüfung einer Ausgliederung der Heime Uster

Die Sanierung und Erneuerung der Heime Uster wird wegen der Dringlichkeit parallel zur Prüfung einer Ausgliederung der Heime Uster weiter vorangetrieben.

Im Rahmen des Prüfauftrags «Ausgliederung der Heime Uster» werden die betrieblichen Voraussetzungen und mögliche Finanzierungsoptionen aufgezeigt und die finanziellen Folgen einer Ausgliederung auf eher übergeordneter Ebene analysiert. Diese Ergebnisse können im Rahmen der Machbarkeitsstudie aufgegriffen und weiter vertieft werden.

Die Machbarkeitsstudie für die Sanierungs- und Erneuerungsprojekte der Heime wird voraussichtlich Mitte 2026 vorliegen.



Der Stadtrat beschliesst:

1. Eine Ausgliederung der Heime Uster ist unter der Leitung der Abteilung Gesundheit in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung Finanzen zu prüfen.
2. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Abteilungsvorsteherin Gesundheit, Karin Fehr
 - Abteilungsvorsteher Finanzen, Dr. Cla Famos
 - Abteilungsleiter Gesundheit, Hugo Bossi
 - Abteilung Gesundheit, Leiter GF Heime Uster, Patrick Döbelin
 - Abteilungseiter Finanzen, Patrick Wolfensberger

öffentlich