



ANTRAG DES STADTRATES WEISUNG ZU HANDEN DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR.STAPA 2025/083
BESCHLUSS-NR. STAPA
IDG-STATUS öffentlich
EINGANG GESCHÄFTSLEITUNG 6. März 2025
VORBERATUNG GPK Geschäftsprüfungskommission
FRIST BERATUNG KOMMISSION 23. Juni 2025
BERATUNG STADTPARLAMENT 10. Juli 2025

SIGNATUR **00 Führung**
00.04 Volksbegehren
00.04.02 Initiativen

BETRIFFT **Kommunale Volksinitiative «Verkauf Grundstück 'Alter Werkhof' ohne wertmindernde Auflagen – zum Wohl unserer Stadt»**

GESCH.-NR. SR 2024-0624
BESCHLUSS-NR. SR 2025-53
VOM 06.03.2025
IDG-STATUS öffentlich
ZUST. RESSORT Präsidiales
REFERENT Stadtpräsident Marco Nuzzi

AKTENVERZEICHNIS

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN STAPA	AKTEN KOMMISSION
1	SRB-Nr. 2024-261 Kommunale Volksinitiative «Verkauf Grundstück 'Alter Werkhof' ohne wertmindernde Auflagen – zum Wohl unserer Stadt»; Feststellen des Zustandekommens / Darlegung der weiteren Vorgehensmöglichkeiten	21.11.2024	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	SRB-Nr. 2023-86 Diverse freierwerbende Immobilien infolge Neubau Feuerwehr- und Werkgebäude Eselriet / Grund- und Objektstrategien; Areal Grendelbach, Kat.Nr. IE7729, Effretikon; Objektstrategie	20.04.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	SRB-Nr. 2025-41 Teilrevision Zonenplan - Umzonung Grendelbachstrasse; Entwurf; Verabschiedung zur Vorprüfung an den Kanton und anschliessend zur öffentlichen Auflage sowie zur Anhörung der Nachbargemeinden	20.02.2025	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



ANTRAG DES STADTRATES WEISUNG ZU HANDEN DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR. 2024-0624
BESCHLUSS-NR. 2025-53
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **00** **Führung**
00.04 **Volksbegehren**
00.04.02 **Initiativen**

BETRIFFT **Kommunale Volksinitiative «Verkauf Grundstück 'Alter Werkhof' ohne wertmindernde Auflagen – zum Wohl unserer Stadt»;
Antrag des Stadtrates zur Beurteilung der Gültigkeit und zur Unterbreitung eines Verfahrensantrages nach § 133 Abs. 2 GPR;
Ablehnung der Volksinitiative und Unterbreitung eines Gegenvorschlages
Verabschiedung zu Händen des Stadtparlamentes**

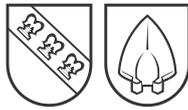
BESCHLUSSESANTRAG

DAS STADTPARLAMENT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND GESTÜTZT AUF ART. 20 ZIFFER 3 DER GEMEINDEORDNUNG

BESCHLIESST:

- A. in eigener Befugnis und unter Ausschluss des Referendums:
1. Die am 11. November 2024 in der Form der allgemeinen Anregung eingereichte kommunale Volksinitiative «Verkauf Grundstück 'Alter Werkhof' ohne wertmindernde Auflagen – zum Wohl unserer Stadt» wird materiell für gültig erklärt.
- B. zu Händen der Stimmberechtigten:
1. Die am 11. November 2024 in der Form der allgemeinen Anregung eingereichte «Verkauf Grundstück 'Alter Werkhof' ohne wertmindernde Auflagen – zum Wohl unserer Stadt» wird abgelehnt.
 2. Dem nachstehenden, in der Form der allgemeinen Anregung formulierten, Gegenvorschlag des Stadtrates wird zugestimmt; er wird als Gegenvorschlag zur Volksinitiative beschlossen.
Dieser lautet wie folgt:
«Der Stadtrat der Stadt Illnau-Effretikon wird beauftragt, das gesamte städtische Grundstück Kat.Nr. IE7729 (Alter Werkhof) nach Umzonung in eine Wohnzone an einen marktorientierten Bauträger zu veräussern. Dabei muss mindestens 50 % des Wohnraums in Kostenmiete betrieben werden.»
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- a. Thomas Hägi für sich und zu Händen des Initiativkomitees
 - b. Stadtpräsident
 - c. Stadträtin Ressort Hochbau
 - d. Abteilung Hochbau
 - e. Stadtrat Ressort Tiefbau
 - f. Abteilung Tiefbau
 - g. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst



ANTRAG DES STADTRATES VOM 06. MÄRZ 2025

GESCH.-NR. 2024-0624

BESCHLUSS-NR. SR

GESCH.-NR. STAPA 2025/083

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Das Initiativkomitee um Thomas Hägi, FDP, Illnau, reichte am 11. November 2024 eine Volksinitiative mit dem Titel «Verkauf Grundstück 'Alter Werkhof' ohne wertmindernde Auflagen – zum Wohl unserer Stadt» ein. Kurz daraufhin stellte der Stadtrat anhand der zureichenden Sammlung an gültigen Unterschriften das Zustandekommen der Initiative fest. In der Zwischenzeit hat er nun die Gültigkeit und das weitere Verfahren zur Initiative beurteilt.

Der Stadtrat unterbreitet dem Stadtparlament im Folgenden einen Antrag zur Gültigkeitserklärung der Initiative. Inhaltlich beantragt der Stadtrat dem Stadtparlament, die Initiative abzulehnen. Gleichzeitig soll das Stadtparlament den Stadtrat beauftragen, der Initiative einen Gegenvorschlag gegenüberzustellen. Der Gegenvorschlag umfasst ebenso den Verkauf des Geländes. Allerdings soll dieser an die Bedingung geknüpft werden, wonach mindestens 50 % des dort entstehenden Wohnraumes in Kostenmiete betrieben werden soll.

Der Fortgang des Geschäftes hängt von den weiteren Beschlüssen des Stadtparlamentes ab.

1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

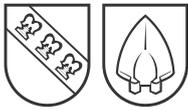
Gesetzliche Grundlagen zum Wesen und zum Rechtsbegriff der Initiativen finden sich im übergeordneten kantonalen Recht (in der Kantonsverfassung KV, LS 101, und im Gesetz bzw. der Verordnung über die politischen Rechte GPR/VPR LS 161 bzw. 161.1), welches sinngemäss auch Grundlage für die auf der Gemeindeebene anzuwendenden Bestimmungen bildet. Kommunales Initiativrecht ist somit zum wesentlichen Teil kantonales Recht.

Das alte Gemeindegesetz aGG, LS 131.1, schaffte hier das Verbindungsstück, indem es in § 96 aGG eine Generalklausel stipulierte, wonach für kommunale Volks- und Einzelinitiativen das kantonale Recht subsidiär mit abweichend definierten Vorschriften gilt. Die Neufassung des Gesetzes nahm keine diesbezügliche Bestimmungen mehr auf. Der Rahmen zum kommunalen Initiativrecht lässt sich allerdings wie folgt abstecken:

Das Initiativrecht in Parlamentsgemeinden kennt Volks- und Einzelinitiativen. Letztere entspricht der Einzelinitiative auf kantonaler Ebene und unterscheidet sich von Einzelinitiativen in Versammlungsgemeinden.

Es besteht kein Spielraum, auf Stufe Gemeindeordnung weitere Initiativen – wie z.B. die Behördeninitiative – vorzusehen (vgl. ausdrücklich § 155 lit. a GPR) oder die Gegenstände des Initiativrechts weiter oder enger zu fassen (§ 147 Abs. 2 GPR).

Laut § 146 Abs. 2 lit. a GPR hat die Gemeindeordnung die Anzahl Stimmberechtigter zu bezeichnen, die für das Einreichen einer Volksinitiative in der Gemeinde notwendig sind. Dabei bleibt der gesetzliche Rahmen von § 146 Abs. 4 GPR einzuhalten. Alles Weitere bestimmt weitestgehend das kantonale Recht in §§ 147–149 und §§ 155 i.V.m. 122–138d GPR sowie §§ 61–66 VPR. Die Bestimmungen der Verordnung über die politischen Rechte über kantonale Initiativen sind auch für Initiativen in Parlamentsgemeinden anwendbar, soweit sie die anwendbaren Gesetzesbestimmungen weiter ausführen. Davon ausgenommen bleiben §§ 28a und 65c VPR, die – bloss auf kantonaler Ebene – der Staatskanzlei besondere Befugnisse zuordnen, ohne dass die Verordnung die in § 149 und § 155 GPR geregelten Besonderheiten weiter regelt.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 06. MÄRZ 2025

GESCH.-NR. 2024-0624

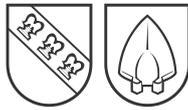
BESCHLUSS-NR. SR

GESCH.-NR. STAPA 2025/083

Die Gemeindeordnung der Stadt Illnau-Effretikon (GO; IE 100.01.01) vom 7. März 2021, in Kraft seit 1. Januar 2022, führt dazu in Art. 13 aus:

4. INITIATIVE UND REFERENDUM

Art. 13	<p>¹ 400 Stimmberechtigte können eine Volksinitiative einreichen über Gegenstände, die dem obligatorischen oder fakultativen Referendum unterstehen.</p> <p>² Eine Einzelinitiative über Gegenstände, die dem obligatorischen oder fakultativen Referendum unterstehen, können einreichen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. eine einzelne stimmberechtigte Person,2. mehrere stimmberechtigte Personen. <p>³ Die vorläufige Unterstützung einer Einzelinitiative erfordert die Zustimmung eines Drittels der Parlamentsmitglieder.</p>	Urheber einer Initiative
---------	--	--------------------------



ANTRAG DES STADTRATES VOM 06. MÄRZ 2025

GESCH.-NR. 2024-0624

BESCHLUSS-NR. SR

GESCH.-NR. STAPA 2025/083

2 DIE INITIATIVE

2.1 EINREICHUNG UNTERSCHRIFTENLISTE ZUR VORPRÜFUNG

Mit Schreiben vom 14. März 2024 reichte Thomas Hägi, FDP, Illnau, namens des Initiativkomitees die Unterschriftenliste zur Volksinitiative «Pro Grendelbach. Verkauf des Grundstücks ohne wertmindernde Auflagen – zum Wohl der Stadt» ein.

2.2 INITIATIVKOMITEE

Das Initiativkomitee bilden nachfolgende Stimmberechtigte:

Thomas Hägi, Präsident, Alpenstrasse 9, 8308 Illnau;
Stefan Fässler, Vizepräsident, Im Zelgli 15, 8307 Effretikon;
Dominic Erni, Eschikerstrasse 76, 8307 Effretikon;
Heinrich Hugenschmidt, Lättenstrasse 2, 8308 Illnau;
Lukas Morf, Bachtelstrasse 3, 8307 Effretikon;
Christine Moser, Glärnischstrasse 11 8307 Effretikon;
Gina Murtezani, Soorhaldenstrasse 2, 8308 Illnau;
Eveline Nuzzi, Alteffretikerstrasse 21, 8307 Effretikon.

2.3 INITIATIVTEXT

Der Initiativtext stellt folgendes Begehren und lautet wie folgt:

«Der Stadtrat der Stadt Illnau-Effretikon wird beauftragt, das gesamte städtische Grundstück Kat.Nr. IE7729 (Alter Werkhof) nach Umzonung in eine Wohnzone ohne wertmindernde Auflagen zu verkaufen.»

2.4 KURZBEGRÜNDUNG

Das Initiativkomitee begründet den Ergriff der Volksinitiative wie folgt:

«Am 3. März 2024 haben die Stimmberechtigten der Stadt Illnau-Effretikon den Kredit von rund 39 Mio. Franken zur Erstellung eines neuen Feuerwehr- und Werkgebäudes beschlossen. Nach Bezug der neuen Liegenschaft im Gebiet Eselriet wird das Gebäude am bisherigen Standort frei.

Die Initiative will, dass der Stadtrat die notwendigen planungsrechtlichen Schritte zur Umzonung dieses ca. 6'800 m² grossen und freiwerdenden Grundstücks in eine Wohnzone an die Hand nimmt und dieses ohne wertmindernde Auflagen wie z.B. Mietzinsbeschränkungen, Vorgaben zum vergünstigten Wohnungsbau oder zur Kostenmiete verkauft.

Die Initiative will verhindern, dass unsere Stadt das Grundstück unter seinem Wert verkauft. Denn der Stadtrat plant einen Verkauf mit Auflagen: Mindestens 50 % sollen für vergünstigten Wohnraum in Kostenmiete zur Verfügung gestellt werden. Dies begünstigt nur wenige Personen, schadet aber den Finanzen und damit uns allen.

Der Verkauf des Grundstücks ohne wertmindernde Auflagen trägt zu einer nachhaltigen Entwicklung unserer Stadt mit attraktivem Wohnraum und gesunden Finanzen bei.»



ANTRAG DES STADTRATES VOM 06. MÄRZ 2025

GESCH.-NR. 2024-0624

BESCHLUSS-NR. SR

GESCH.-NR. STAPA 2025/083

3 VORPRÜFUNG

3.1 UMFANG DER VORPRÜFUNG

Im Rahmen einer formellen Vorprüfung prüfte der Stadtrat zunächst gestützt auf Art. 26 der Kantonsverfassung (KV; LS 101) i.V.m § 124 Abs. 2 und 3 des Gesetzes bzw. der Verordnung über die politischen Rechte (GPR; LS 161 bzw. VPR; LS 161.1) die Volksinitiative vor Beginn der Unterschriftensammlung auf Einhaltung der Formvorschriften; im Detail ist damit durch den Gesetzgeber die Form der Unterschriftenliste sowie Titel und Begründung der Initiative gemeint. Mit Beschluss Nr. 2024-59 vom 11. April 2024 räumte der Stadtrat dem Initiativkomitee bis 30. April 2024 Zeit ein, den Titel (und allfällige weitere angemerkte Hinweise) in der definitiven Fassung des Unterschriftenbogens zu berücksichtigen bzw. zu korrigieren.

Mit Zuschrift vom 30. April 2024 reichte das Initiativkomitee die definitive Fassung der Unterschriftenliste ein. Dabei wurden sowohl der Titel (Neu: «Volksinitiative Verkauf Grundstück 'Alter Werkhof' ohne wertmindernde Auflagen – zum Wohl unserer Stadt») korrigiert als auch die vorbehaltlose Rückzugsklausel ergänzt. Damit erfüllt das Initiativkomitee die zwingend durch den Stadtrat verfügten Ergänzungen.

Eine inhaltliche Prüfung des als Volksinitiative deklarierten Textes erfolgte zu jenem Zeitpunkt noch nicht; der Gesetzgeber hatte beim seinerzeitigen Erlass bewusst darauf verzichtet, Initiativen in diesem frühen Verfahrensstadium bereits einer inhaltlichen Prüfung des Initiativbegehrens zu unterziehen. Die rein formelle Vorprüfung soll vermeiden, dass Volksinitiativen nach der Unterschriftensammlung, welche meist mit grossem Aufwand verbunden ist, aus formalen Gründen für ungültig erklärt werden können.

Mit Beschluss Nr. 2024-83 vom 8. Mai 2024 gab der Stadtrat die Initiative zur Unterschriftensammlung frei. In Anwendung von § 125 GPR und § 63 VPR wurde der Initiativtext und dessen Begründung am 16. Mai 2024 im amtlichen Publikationsorgan veröffentlicht. Ab jenem Zeitpunkt begann die sechsmonatige Sammelfrist gemäss Art. 27 KV zu laufen (bis 18. November 2024).

4 EINGABE UND ZUSTANDEKOMMEN

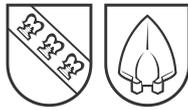
4.1 EINGABE DER UNTERSCHRIFTENSAMMLUNG / EINREICHEN DER VOLKSINITIATIVE

Am 11. November 2024 überreichte eine Delegation des Initiativkomitees die Unterschriftensammlung inkl. Volksinitiative dem Stadtrat, vertreten durch dessen Präsidenten.

Laut Art. 13 Abs. 1 der städtischen Gemeindeordnung (GO; IE 100.01.0) erfordert das Zustandekommen von Volksinitiativen die Unterstützung von wenigstens 400 Stimmberechtigten. Innert drei Monaten nach Eingabe der Unterzeichnungen hatte der Stadtrat festzustellen, ob die Initiative zu Stande gekommen ist.

4.2 PRÜFUNG BZW. FESTSTELLUNG DES ZUSTANDEKOMMENS

Der Stadtrat stellte mit Beschluss Nr. 2024-261 vom 21. November 2024 fest, dass das Initiativkomitee mit 470 gültig gesammelten Unterschriften das notwendige Quorum erreicht und die sechsmonatige Frist gewahrt hat. Das Zustandekommen der Initiative wurde am 28. November 2024 im amtlichen Publikationsorgan veröffentlicht.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 06. MÄRZ 2025

GESCH.-NR. 2024-0624

BESCHLUSS-NR. SR

GESCH.-NR. STAPA 2025/083

5 MATERIELLE PRÜFUNG

5.1 FORM DER INITIATIVE

Vorab der materiellen Prüfung stellte der Stadtrat fest, dass es sich beim eingereichten Text um eine Initiative in Form der allgemeinen Anregung handelt, weshalb auch ein anderer Verfahrensvorgang gegenüber der Variante von Initiativen im ausgearbeiteten Entwurf Platz greift.

Das Verfahren nimmt je nach gewählten Optionen unterschiedliche Wege; sie sind im Stadtratsbeschluss-Nr. 2024-261 vom 21. November 2024 detailliert abgehandelt und dargestellt. Die Erläuterungen zum Verfahrensgang bilden ergänzenden Bestandteil dieses Beschlusses; zum besseren Verständnis sei daher die Lektüre desselben empfohlen.

QUERVERWEIS

SRB-Nr. 2024-261 vom 21. November 2024

5.2 MATERIELLE PRÜFUNG / VERFAHRENSANTRAG

Dem Stadtrat bleibt in einem weiteren Schritt nachstehend die materielle Gültigkeit (Wahrung des Gebots der Einheit der Materie, Einhalten des übergeordneten Rechtes, Wahrung der tatsächlichen Durchführbarkeit gestützt auf Art. 28 Abs. 1 lit. a-c KV) der Initiative zu prüfen.

Dem Stadtparlament ist bei Initiativen in der allgemein anregenden Form zusammen mit dem Prüfbericht ein sogenannter Verfahrensantrag nach § 133 Abs. 2 GPR zu unterbreiten, der die Weichen für das weitere Vorgehen stellt; damit einher geht ein provisorischer Feststellungsentscheid über die Gültigkeit.

Dem Stadtrat stehen zur Unterbreitung des Verfahrensantrages vier Monate ab Einreichung der Initiative zu (11. März 2025).

Je nach Rückhalt der Initiative im Parlament lässt dieses ohne vorgängige Volksabstimmung eine der Initiative entsprechende Umsetzungsvorlage (mit oder ohne ausformulierten Gegenvorschlag) ausarbeiten oder es veranlasst über die Initiative (und einen allfälligen Gegenvorschlag in Form der allgemeinen Anregung) zunächst einen Volksentscheid.

5.3 RECHTMÄSSIGKEIT DER INITIATIVE

Rechtmässigkeit liegt vor, wenn eine Volksinitiative weder gegen übergeordnetes Recht verstösst noch offensichtlich undurchführbar ist und sie den Grundsätzen der Form- und Materieneinheit genügt (§§ 120, 121 und 128 GPR i.V.m. Art. 25 und 28 KV).

Gegenstand einer kommunalen Volksinitiative kann nur sein, was der Sache nach dem obligatorischen oder dem fakultativen Referendum untersteht (Art. 14 und 15 GO).



ANTRAG DES STADTRATES VOM 06. MÄRZ 2025

GESCH.-NR. 2024-0624

BESCHLUSS-NR. SR

GESCH.-NR. STAPA 2025/083

5.4 GEGENSTAND DER INITIATIVE

Die Initiative verlangt den Verkauf des städtischen Grundstücks-Kat.Nr. IE7729 (Alter Werkhof) nach Umzonung in eine Wohnzone ohne wertmindernde Auflagen zu verkaufen.

Umzonungen bedingen eine Änderung der Bau- und Zonenordnung, was laut Art. 19 Ziff. 2 GO in die Planungsbefugnisse des Stadtparlamentes und damit in dessen Kompetenz fällt. Zudem ist es laut Art. 21 Ziff. 6 zuständig für die Veräusserung von Liegenschaften im Finanzvermögen im Wert von mehr als Fr. 1'000'000.-.

Die Begehren unterstehen damit dem fakultativen Referendum.

5.5 WAHRUNG ÜBERGEORDNETES RECHT

Das Gebot der Wahrung übergeordneten Rechts verlangt, dass die mit dem Initiativbegehren vorgeschlagene kommunale Regelung nicht gegen für die Schweiz verbindliches Völkerrecht, Bundesrecht oder kantonales Recht verstösst.

Der im Initiativbegehren angeregte Gegenstand verstösst nicht gegen übergeordnetes Recht und geht einher mit den diesbezüglichen Bestimmungen.

5.6 EINHEIT DER GRUNDSÄTZE DER FORM- UND MATERIEHEINHEIT

Nach dem Prinzip der Einheit der Form sollen Initiativen in der Art der allgemeinen Anregung oder des ausgearbeiteten Entwurfs abgefasst werden. Der zur Diskussion stehenden Initiative liegt die Form der allgemeinen Anregung zu Grunde. Sie genügt demnach dem Grundsatz der Formeinheit.

Der Grundsatz der Einheit der Materie setzt voraus, dass die einzelnen Teile einer Initiative einen hinreichenden inneren sachlichen Zusammenhang aufweisen. Die Initiative bezieht sich auf den Verkauf eines im Eigentum der Stadt stehenden Grundstückes (aktuell der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen), das künftig für Wohnzwecke genutzt werden soll. Die Veräusserung soll ohne wertmindernde Auflagen erfolgen.

Die gewählte Formulierung lässt zwischen beiden in der Initiative umschlossenen Forderungen einen sachlichen Zusammenhang herstellen. Dass die Nutzung als Wohnzone eine Umzonung erfordert, stellt eine logische Folge im gesamten Prozess dar. Die Initiative genügt daher auch dieser Anforderung.

5.7 KEINE OFFENSICHTLICHE UN DURCHFÜHRBARKEIT

Dem Initiativbegehren darf keine offensichtliche Undurchführbarkeit entgegenstehen. Offensichtlich undurchführbar ist ein Initiativbegehren, wenn es sich aus tatsächlichen Gründen zweifelsfrei nicht verwirklichen lässt (§ 128 Abs. 1 GPR i.V.m Art. 28 Abs. 1 KV).

Ob sich die Initiative innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen tatsächlich umsetzen lässt, ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Es erschliessen sich aber keine Anhaltspunkte, welche die pünktliche Umsetzung per se verunmöglichen.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 06. MÄRZ 2025

GESCH.-NR. 2024-0624

BESCHLUSS-NR. SR

GESCH.-NR. STAPA 2025/083

5.8 SCHLUSSFOLGERUNG

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die Volksinitiative nicht gegen übergeordnetes Recht verstösst und sie den Grundsätzen der Form- und Materieneinheit genügt.

Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament in der Folge, die Initiative materiell für gültig zu erklären

6 BEHANDLUNG VON INITIATIVEN IN DER FORM DER ALLGEMEINEN ANREGUNG

6.1 ALLGEMEINES

Zur ausführlichen Version der nachstehenden Kurzfassung über die möglichen Verfahrensschritte orientieren die Erläuterungen im bereits erwähnten Beschluss des Stadtrates Nr. 2024-261 vom 21. November 2024.

6.2 MÖGLICHKEITEN UND AUSWIRKUNGEN AUF DEN FRISTENLAUF

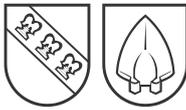
Die Behandlung einer Initiative in der Form der allgemeinen Anregung ist an sehr kurze, durch das Gesetz vorgegebene Fristen, welche nicht erstreckt werden können, gebunden. Demnach hat der Stadtrat dem Stadtparlament innert vier Monaten nach der Einreichung Bericht und Antrag über die Volksinitiative zu erstatten (§ 133 Abs. 1 GPR)

Innert gleicher Frist hat der Stadtrat dem Stadtparlament eine Empfehlung zum Umgang mit der Initiative zu beantragen (sogenannter «Verfahrensantrag»). Dabei stehen ihm gestützt auf § 133 Abs. 2 GPR folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- Ablehnung der Initiative,
- Ablehnung der Initiative und Zustimmung zum beantragten Gegenvorschlag (in Form der allgemeinen Anregung)
- Zustimmung zur Initiative und Zustimmung zum beantragten Gegenvorschlag, (in Form der allgemeinen Anregung)
- Ausarbeitung einer ausformulierten Vorlage (Umsetzungsvorlage), die der Initiative entspricht, mit oder ohne Gegenvorschlag dazu.

Das Stadtparlament hat über den Antrag des Stadtrates innert neun Monaten seit Einreichung der Initiative zu entscheiden (§ 134 Abs. 1 GPR); da sich der Stadtrat für die Ausarbeitung seines Verfahrensantrags vier Monate ausbedingen darf, steht dem Parlament noch eine faktische Beratungszeit von fünf Monaten zu (bis 11. August 2025).

Zu den faktischen Weiterungen vgl. detaillierten Verfahrensablauf im Beschluss des Stadtrates Nr. 2024-261 vom 21. November 2024.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 06. MÄRZ 2025

GESCH.-NR. 2024-0624

BESCHLUSS-NR. SR

GESCH.-NR. STAPA 2025/083

6.3 MÖGLICHE VOLKSTABSTIMMUNGEN / KONSTELLATIONEN

A.

Bei einer Ablehnung der Initiative ohne Gegenvorschlag (durch das Stadtparlament) findet innert 18 Monaten seit Einreichung der Initiative (d.h. bis 11. Mai 2026) eine Volksabstimmung über die Initiative statt (§ 137 lit. a. i.V.m. § 134 Abs. 2 GPR).

Beschliesst das Stadtparlament einen Gegenvorschlag zur Volksinitiative, verlängert sich die Frist bis zur Durchführung der Volksabstimmung um sechs Monate, somit auf insgesamt 24 Monate ab Einreichung der Initiative (d.h. bis 11. November 2026).

Wird die Initiative oder der Gegenvorschlag (je in der Form einer allgemeinen Anregung) anlässlich der Urnenabstimmung angenommen, muss der Stadtrat innert eines Jahres nach der Volksabstimmung eine Umsetzungsvorlage ausarbeiten (§ 138 Abs. 1 GPR).

Wird die Initiative vor Ansetzung der Volksabstimmung zurückgezogen, entfällt der Urnengang und der Stadtrat hat dem Stadtparlament stattdessen innert Jahresfrist eine Umsetzungsvorlage zum Gegenvorschlag zu unterbreiten (§ 138 c Abs. 3 i.V.m. § 138 Abs. 1 GPR).

B.

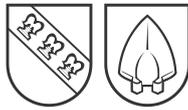
Beschliesst das Stadtparlament eine Initiative in der Form der allgemeinen Anregung ohne Gegenvorschlag umzusetzen, muss der Stadtrat dem Stadtparlament innert 16 Monaten seit Einreichung der Initiative eine Umsetzungsvorlage vorlegen (d.h. bis 11. März 2026). Über diese beschliesst das Stadtparlament innert 23 Monaten seit Einreichung der Initiative (d.h. bis 11. Oktober 2026). Eine Volksabstimmung über die Initiative findet nur dann statt, wenn das Stadtparlament die Umsetzungsvorlage ablehnt (innert 30 Monaten seit Einreichung der Initiative, d.h. bis 11. Mai 2027).

C.

Beschliesst das Stadtparlament eine Umsetzungsvorlage und dazu einen Gegenvorschlag auszuarbeiten, so unterbreitet ihm der Stadtrat innert 19 Monaten seit Einreichung der Initiative je eine Umsetzungsvorlage zur Initiative und zum Gegenvorschlag (d.h. bis 11. Juni 2026). Innert 29 Monaten seit Einreichung der Initiative muss das Stadtparlament über diese beiden Umsetzungsvorlagen beschliessen (d.h. bis 11. April 2027). Spätestens nach 36 Monaten seit Einreichung der Initiative findet die Volksabstimmung über die Umsetzungsvorlagen zu Initiative und Gegenvorschlag statt (d.h. bis 11. November 2027).

WICHTIG:

In Kenntnis der Ausführungen zu den möglichen Verfahrensvarianten gemäss Beschluss des Stadtrates Nr. 2024-261 vom 21. November 2024 und den vorgenannten Ausführungen unter Abschnitt 6 dieses Beschlusses ist festzuhalten, dass je nach Verfahrensgang bzw. Beschlüssen des Parlamentes die Initiative gar nicht oder nicht unmittelbar einer Volksabstimmung unterbreitet wird.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 06. MÄRZ 2025

GESCH.-NR. 2024-0624
BESCHLUSS-NR. SR
GESCH.-NR. STAPA 2025/083

6.4 VERZICHT AUF AUSARBEITUNG EINER UMSETZUNGSVORLAGE ZUM AKTUELLEN ZEITPUNKT / ANTRAG AUF ABLEHNUNG DER INITIATIVE MIT GEGENVORSCHLAG

Sowohl dem Stadtrat (und in der Folge auch dem Stadtparlament) stehen im Rahmen des Verfahrensentscheidendes verschiedene Wege offen, wie sie mit der Initiative verfahren wollen.

Gestützt auf die Darlegungen im Beschluss des Stadtrates Nr. 2024-261 vom 21. November 2024 beantragt der Stadtrat dem Stadtparlament das Vorgehen, wie es dort im Abschnitt A.2.1 ausgeführt ist.

Der Stadtrat beabsichtigt, zum aktuellen Zeitpunkt auf die Ausarbeitung einer Umsetzungsvorlage zu verzichten und stellt stattdessen einen Antrag auf Ablehnung der Initiative. Gleichzeitig hält er ihr einen Gegenvorschlag entgegen.

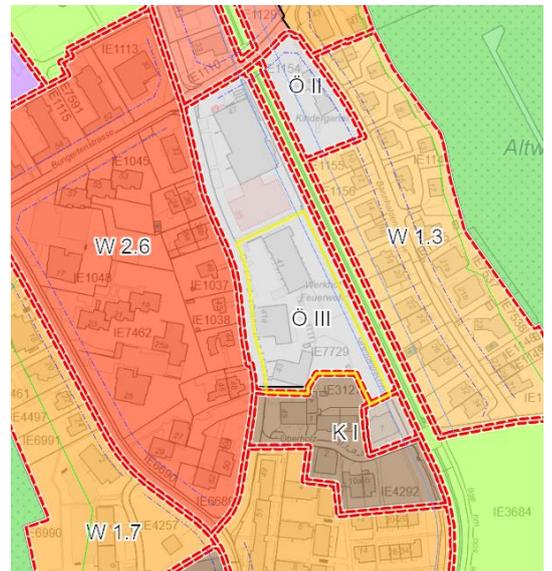
Bevor der Stadtrat den doch verhältnismässigen aufwändigen Prozess zur Erarbeitung einer Umsetzungsvorlage anstrengt, möchte er zunächst die Volksbefragung erwirken und sein Handeln bzw. die entsprechenden Entscheidungsgrundlagen danach ausrichten bzw. aufbereiten.

7 ZUM INITIATIV-GEGENSTAND

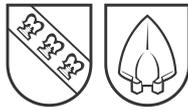
7.1 OBJEKTBESCHREIB

Das Areal Grendelbachstrasse umfasst 6'811 m² und ist der Zone für öffentliche Bauten (Ö III) zugewiesen. Die sich auf dem Grundstück erhebenden Bauten wurden zwischen 1931 und 1985 erstellt und mehrfach den Nutzungen entsprechend angepasst. Es besteht kein Eintrag im Kataster für belastete Standorte (KbS). Das Areal grenzt nördlich an das ebenfalls in der Zone Ö III liegende Elektro-Bildungs-Zentrum (EBZ) und östlich unmittelbar an den Grendelbach. Ansonsten wird das Areal von Wohnzonen (W 1.3, K I und W 2.6) umschlossen.

Sämtliche Bauten sind nicht inventarisiert und stehen ihrem jeweiligen Alter entsprechend am Ende ihres Lebenszyklus. Aufgrund der absehbaren Umnutzung des Areals erfolgt die gesamte Bewirtschaftung seit rund zehn Jahren auf Abbruch. Davon ausgenommen sind betriebs- und sicherheitsrelevante Instandhaltungen.



Aufgrund früherer Vereinbarungen ist die Stadt verpflichtet, das angrenzende Wohnhaus Grendelbachstrasse 45 (WEMA Immobilien AG) mit Fernwärme zu beliefern und diverse Räume (Garage, Abstellräume für Wohnungen) zu vermieten. Zudem besteht mit dem Cevi-Verein ein Gebrauchsleihvertrag zwecks Betrieb eines Vereinslokals; er ist im Begriff, alternative Standorte für sein Lokal zu suchen. Die Stadt unterstützt hier nach ihren Möglichkeiten.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 06. MÄRZ 2025

GESCH.-NR. 2024-0624

BESCHLUSS-NR. SR

GESCH.-NR. STAPA 2025/083

7.2 STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

Im kommunalen Richtplan ist der Perimeter Moosburg Ost als Gebiet mit hoher baulicher Dichte (Bau-massenziffer 2.5 – 4.5) bezeichnet. Vorabklärungen mit dem Kanton Zürich haben ergeben, dass aufgrund der umliegenden Zonen und der ruhigen Lage eine Umzonung in W 2.6 (mit Arealbonus) bewilligungsfähig ist. Der Umzonungsprozess dauert erfahrungsgemäss rund eineinhalb Jahre und löst eine Mehrwertabschöpfung von 20 % durch den Kanton Zürich aus.

Das Areal Grendelbach gilt grundsätzlich als vollerschlossen. Im weiteren Entwicklungsverfahren ist trotzdem der Langsamverkehr (Fussgänger, Velo) und der Hochwasserschutz zu untersuchen. Gemäss Naturgefahrenkarte besteht wegen des Fliessgewässers «Grendelbach» eine geringe Hochwassergefährdung. Durch geeignete Vorsorgemassnahmen können Schäden verringert oder vermieden werden. Sollten auf dem Areal Bauten geplant werden, die als Sonderrisikoobjekte einzustufen sind (beispielsweise aufgrund eines Gebäudevolumens über 10'000 m³) ist ein Objektschutznachweis bei der Baueingabe mitzureichen. Ein Objektschutzkonzept kann auch auf Eigeninitiative in der Planung integriert werden.

Aufgrund der für Illnau-Effretikon aussergewöhnlich grossen Arealfläche und den städtebaulichen Aspekten schien zunächst der Miteinbezug des Planungsinstrumentes «Gestaltungsplan» überlegenswert.

7.3 KÜNFTIGER BEDARF FÜR ÖFFENTLICHE UND STÄDTISCHE NUTZUNGEN

Das EBZ hat Interesse an einem Landerwerb zur langfristigen Erweiterung ihres Bildungszentrums angemeldet. Der Stadtrat führte dazu mit der Eignerin EIT.zürich (Berufsverband Elektrobranche) Vorgespräche. Die Vorlage einer Machbarkeitsstudie zeigte aber, dass die für die langfristige Sicherung benötigte Fläche ein möglichst wirtschaftliches Projekt der Stadt übermässig einschränkt, um eine attraktive, gut durchmischte Wohnüberbauung darauf zu realisieren. Zudem entstünde in der Folge ein verwinkeltes, schwierig bebaubares Grundstück, das um die attraktivste Teilfläche geschmälert würde. Der Stadtrat hatte daher beschlossen, auf den Verkauf einer Teilfläche des Grundstückes an der Grendelbachstrasse 41/43 zu verzichten.

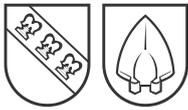
Zudem:

Der Stadtrat erwägte das Areal Grendelbach im Rahmen einer Studie als möglichen Standort zum Bau einer Kollektivunterkunft für Flüchtlinge. Bereits mit Beschluss vom 15. Juni 2023, SRB-Nr. 2023-132, kam der Stadtrat zum Schluss, die Prüfung auf jenem Gelände nicht weiterzuverfolgen.

7.4 FINANZIELLE ASPEKTE

Die Versicherungssumme GVZ liegt bei Fr. 5'490'755.-, der Bilanzwert bei Fr. 0.-.

Bevor der Stadtrat sich für eine der ausgelegten Strategien entschied, beauftragte er die Zürcher Kantonalbank ZKB, mit einer Bewertung des Grundstückes. Diese legte ihre Studie mit Bericht vom 12. Mai 2022 vor. Darin wurden unter anderem folgende Szenarien untersucht:



ANTRAG DES STADTRATES VOM 06. MÄRZ 2025

GESCH.-NR. 2024-0624

BESCHLUSS-NR. SR

GESCH.-NR. STAPA 2025/083

Landwert bei Umnutzung auf Basis Wohnzone W 2.6 :

Diese Betrachtung basiert bei einer Baumassenziffer von 3.0 (inkl. 0.4 Arealbonus) auf einer reinen Wohnbebauung mit Marktmiete. Bei einer Hauptnutzfläche von rund 5'200 m² sind je nach Grösse 50 bis 80 Wohneinheiten realisierbar. Unter Berücksichtigung der dafür notwendigen Investitionen von rund 25 Mio. Franken und einem Brutto-Kapitalisierungssatz von 3.10 % ergibt sich ein Landwert von rund 18.2 Mio. Franken. Nach Abzug der kantonalen Mehrwertabgabe 20 % von rund 3.6 Mio. Franken liegt der Landwert bei rund 14.6 Mio., resp. Fr. 2'140.-/m². Gegenüber dem Fortführungswert erhöht sich der Landwert somit um rund 10.3 Mio. Franken.

Landwert bei Umnutzung auf Basis Wohnzone W 2.6 mit Genossenschaftsmerkmalen:

Gegenüber der Betrachtung mit Marktmiete wird davon ausgegangen, dass der Mietertrag beim gemeinnützigen Wohnungsbau langfristig rund 15 % tiefer liegen wird. Zudem reduziert sich der Brutto-Kapitalisierungssatz auf 2.82 %. Bei unveränderten Investitionen von rund 25 Mio. Franken ergibt sich ein Landwert von rund 15.4 Mio. Franken. Die kantonale Mehrwertabgabe bleibt aufgrund des durch den Kanton Zürich angewendeten Berechnungsmodus unverändert bei rund 3.6 Mio. Franken. Nach dessen Abzug liegt der Landwert bei rund 11.8 Mio., resp. Fr. 1'730.-/m². Gegenüber der Betrachtung mit Marktmiete reduziert sich der Landwert somit um rund 2.8 Mio. Franken.

7.5 OBJEKTSTRATEGIE

Mit der Inbetriebnahme des zukünftigen Feuerwehr- und Werkgebäudes werden einige Objekte für eine neue Nutzung verfügbar.

Angesichts des grossen Umnutzungspotentials legte der Stadtrat am 20. April 2023 insbesondere für das Areal des ehemaligen Betriebsgebäudes an der Grendelbachstrasse 41/43 in Effretikon eine konkrete Objektstrategie fest (vgl. dazu SRB-Nr. 2023-86).

Das Grundstück Kat.Nr. IE7729 an der Grendelbachstrasse 41/43 in Effretikon bietet aufgrund seiner Grösse und Lage ideale Voraussetzungen für ein attraktives Wohnareal.

Nebst weiteren, verworfenen Strategien lag dem Stadtrat für seinen damaligen Entscheid auch eine mögliche Devestition mittels Verkauf des Areals an einen marktorientierten Bauträger vor:

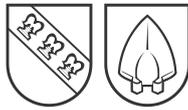
Dabei entfällt bei einem gesamthaften freihändigen Verkauf des Areals zu 14.6 Mio. Franken die langfristige Sicherung des städtischen Eigentums.

Ein längerfristiger Bedarf für öffentliche Nutzungen an diesem Standort ist nicht erkennbar, weshalb das Grundstück gemäss der städtischen Immobilienstrategie an einen marktorientierten Bauträger abgegeben werden kann.

Zum Zeitpunkt, als sich der Stadtrat mit der Objektstrategie befasste, erwägte er, allenfalls das Planungsinstrument der «Gestaltungsplanpflicht» zur Anwendung zu bringen. Es vereint Vorteile für einen Bauträger, aber auch für die öffentlichen und städtebaulichen Interessen. Erhöhte Rahmenbedingungen betreffend Hochwasserschutz, ökologisch und energetisch optimierten Bauten, solarer Nutzung und Natur im Siedlungsraum könnten vertraglich geregelt werden.

Mit der Auflage, mindestens 50 % des Wohnraums in Kostenmiete zu betreiben, wird einerseits eine gute Durchmischung der Bevölkerung gefördert und andererseits ein sehr interessantes Kaufobjekt auf dem Markt angeboten. Die dafür notwendigen Rahmenbedingungen wie Baumassenziffer, Gestaltungsplanpflicht etc. sind im Zusammenhang mit dem Umzonungsprozess zu definieren.

Der Buchgewinn beträgt gemäss ZKB-Studie rund 14.6 Mio. Franken; die Auflage von 50 % Kostenmiete reduziert den Marktwert des gesamten Areals um rund 1.4 Mio. Franken auf rund 13.2 Mio. Franken.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 06. MÄRZ 2025

GESCH.-NR. 2024-0624

BESCHLUSS-NR. SR

GESCH.-NR. STAPA 2025/083

Die bestehenden Vereinbarungen (Wärmeliefervertrag und Mietvertrag Garage, Abstellräume) mit dem Grundeigentümer Grendelbachstrasse 45 müssen, unabhängig von der gewählten Strategie, unbedingt an einen zukünftigen Bauträger überbunden werden. Ansonsten muss die Stadt «an geeigneter Stelle und in zumutbarer Distanz Ersatzräume in vergleichbarem Umfang» bereitstellen.

Der Stadtrat legte diese Strategie im Sinne der Transparenz im Rahmen der Abstimmungsvorlage zur Genehmigung des Objektkredites für den Neubau des Feuerwehr- und Werkgebäude offen (vgl. dazu damalige Abstimmungszeitung, Abstimmung vom 3. März 2024). Sie war allerdings nicht Teil der damaligen Vorlage.

7.6 UMZONUNG

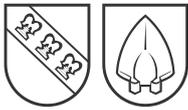
Wie ausgeführt, erachtet der Stadtrat mit Verlegung des Unterhaltsbetriebes an seinen neuen Standort, den Zweck der Zone für öffentliche Bauten als verwirkt. Er ortet aufgrund seiner Lage und Einbettung kein Potenzial, das Grundstück weiterhin für öffentliche Zwecke zu nutzen. Der Stadtrat hat daher den Prozess zur Umzonung bereits angestossen und mit Beschluss vom 20. Februar 2025 eine Vorprüfung bei der kantonalen Baudirektion eingeleitet. Danach findet eine öffentliche Auflage sowie eine Anhörung bei den Nachbargemeinden statt (vgl. SRB-Nr. 2025-41).

Das Areal Grendelbachstrasse umfasst 6'800 m² und liegt in der Zone für Öffentliche Bauten Ö III. Es grenzt an das ebenfalls in der Zone Ö III liegende Elektro-Bildungs-Zentrum (EBZ) und an den Grendelbach und wird ansonsten von Wohn- und Kernzonen umschlossen. Die konsequente planerische Folge des Wegzuges des Werkhofes mit Feuerwehrlokal ins Gebiet Eselriet ist die Umzonung der freiwerdenden Fläche an der Grendelbachstrasse in eine Wohnzone.

Eine dem Umfeld angepasste Dichte ist die Wohnzone W 2.6 (Baumassenziffer (BMZ) 2.6 m³/m²). Da das Grundstück mehr als 4'000 m² misst, besteht gemäss Ziff. 11.1 der Bau- und Zonenordnung (BZO; IE 400.01.01) die Möglichkeit, dass bei Erfüllung von erhöhten Anforderungen der Arealbonus in Anspruch genommen wird. Dann würde die BMZ 3.0 betragen und das Grundstück würde Wohnraum für ca. 100 – 120 Personen bieten.

Der Stadtrat erachtet mit der angestossenen Umzonung die bebaute Dichte als angemessen; er sieht daher von weiteren Auflagen (z.B. Gestaltungsplanpflicht), wie er sie beispielsweise zum Moment der Objektstrategie noch als denkbar erachtete, ab.

Für weitere Ausführungen im Zusammenhang mit der Umzonung verweist der Stadtrat auf seinen Beschluss vom 20. Februar 2025, SRB-Nr. 2025-41.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 06. MÄRZ 2025

GESCH.-NR. 2024-0624
BESCHLUSS-NR. SR
GESCH.-NR. STAPA 2025/083

8 WÜRDIGUNG DER VOLKSINITIATIVE

8.1 ABLEHNUNG DER INITIATIVE UND UNTERBREITUNG EINES GEGENVORSCHLAGES

Initiativkomitee und Stadtrat sind sich einig, dass das Areal künftig nicht mehr für öffentliche, sondern zu Wohnzwecken genutzt und veräussert werden soll.

Entgegen der durch den Stadtrat bereits verlautbarten Objektstrategie geht die Volksinitiative allerdings von einem anderen Ansatz aus. Sie fordert den Verkauf des Grundstücks ohne etwelche wertmindernden Auflagen.

Der Stadtrat lehnt in Konsequenz die Volksinitiative ohne Weiterung ab und erhebt seine bereits im Vorfeld der Abstimmung zum neuen Feuerwehr- und Werkgebäude skizzierte Objektstrategie zum alten Standort zum Gegenvorschlag.

8.2 BEGRÜNDUNG: LANGJÄHRIGE WOHNBAU-POLITIK DES STADTRATES

Der Stadtrat legte in einer Reihe an früheren politischen Forderungen (vgl. dazu z.B. Parlamentsgeschäft-Nr. 2010/032, Interpellation SP/JUSO-Fraktion, c/o ehemaliger Gemeinderat Jürg Gassmann, betreffend bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum in Illnau-Effretikon; Geschäft-Nr. 2013/086, Postulat ehemaliger Gemeinderat Jürg Gassmann, SP, und Mitunterzeichnende, betreffend Einbezug gemeinnütziger Wohnbauträger in das Projekt «Mittim»; 2015/050, Kommunale Volksinitiative Sozialdemokratische Partei SP «Wohnen für alle») stets dar, dass er das Anliegen nach günstigem Wohnraum teilt.

Gleichzeitig zeigte er sich aber im Rahmen früherer politischen Debatten kritisch, wenn diese teilweise einschlägige Regularien (Aufnahme entsprechender Bestimmungen in der Gemeindeordnung) forderten. Im Rahmen der damaligen Volksinitiative hielt er dem Anliegen des Initiativkomitees einen differenzierteren Gegenvorschlag entgegen.

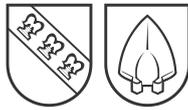
Die Stimmberechtigten lehnten anlässlich der Urnenabstimmung vom 25. September 2016 allerdings beide Vorlagen ab und sprachen sich gegen die Aufnahme entsprechender Bestimmungen in der Gemeindeordnung, dem höchsten Erlass auf kommunalere Ebene, aus.

Dennoch ist nicht von der Hand zu weisen, dass sich die Thematik zum preisgünstigen Wohnraum in den vergangenen Jahren zumindest im urbanen Bereich verschärft hat und in der gesellschaftlichen Diskussion omnipräsent scheint.

Die Illnau-Effretiker Exekutiven strebten schon mindestens seit den 1960er Jahren einen hohen Anteil an Genossenschaftswohnungen an, und zwar nicht nur im sozialen, sondern insbesondere auch im freitragenden Wohnungsbau. Zum einen begnügen sich Genossenschaften mit einer Rendite, welche die effektiven Kosten deckt und damit kostendämpfend wirkt. Zum anderen ist zu beobachten, dass die Genossenschaften ihre Immobilien sehr gut unterhalten, energetisch sanieren und den sich ändernden Wohnbedürfnissen anpassen. Die Stadt unterstützte den genossenschaftlichen Wohnungsbau vor allem durch die Abgabe von Bauland im Baurecht, hingegen betätigt sie sich im Gegensatz zur Stadt Zürich nicht im kommunalen Wohnungsbau.

Der Stadtrat beurteilte in Beantwortung der zuvor genannten politischen Vorstösse den Anteil an Genossenschaftswohnungen als angemessen und berichtete, dass er ihn auch künftig und bei kommenden Bautätigkeiten mindestens auf diesem Niveau behalten mochte.

Nach Meinung des Stadtrates ist die Entstehung von preiswertem Wohnraum für Familien und Betagte als Ausgleich zum renditeorientierten Wohnungsbau erstrebenswert. Vor allem bei Grossüberbauungen



ANTRAG DES STADTRATES VOM 06. MÄRZ 2025

GESCH.-NR. 2024-0624

BESCHLUSS-NR. SR

GESCH.-NR. STAPA 2025/083

unterstützt der Stadtrat den freitragenden genossenschaftlichen Wohnungsbau, sofern die Stadt mittels Landbesitzes eine Einflussmöglichkeit besitzt.

In Konsequenz dieser langjährig weitergetragenen Auffassung und angesichts der anstehenden Herausforderungen fanden etwelche Zielformulierungen auch Niederschlag in der stadträtlichen Legislaturplanung. Im Schwerpunktprogramm zur Amtsdauer 2022 – 2026 verfolgt die gewählte Strategie gleich mehrere Themenpunkte (vgl. z.B. Schwerpunkt 2 «Lebensräume bewusst gestalten»).

Für den Stadtrat stellt das Thema «Wohnen» nach wie vor ein wichtiges Anliegen dar. Er unterstützt das Ziel der sozialen Durchmischung in allen Ortsteilen und ebenso dasjenige der Erstellung von preiswerten Familien- und Alterswohnungen. Der Stadtrat steht dem gemeinnützigen Wohnungsbau auf stadteigenen Grundstücken grundsätzlich positiv gegenüber. Allerdings ist dieser nach Ansicht des Stadtrates nicht isoliert, sondern als Teil der gesamten städtischen Liegenschaftsstrategie zu betrachten. Die verschiedenen Bauparzellen und Bauprojekte müssen differenziert auf ihre Eignung für den gemeinnützigen Wohnungsbau und auf ihren Wert für die Stadtfinanzen beurteilt werden. Auf die Areale von Privaten kann die Stadt normalerweise nicht ohne Weiteres Einfluss nehmen; sie kann dort den gemeinnützigen Wohnungsbau nicht per se vorschreiben. Eine Ausnahme bilden Gestaltungsplangebiete, wo für die gewährte Mehrausnützung eine Gegenleistung verlangt werden kann. Über entsprechende Festlegungen in der Bau- und Zonenordnung könnte zudem für bestimmte Zonengebiete das Erfordernis einen gewissen Prozentsatz dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Bis dato hat die Stadt auf die Aufnahme solcher Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung verzichtet.

8.3 FINANZIELLE EINWIRKUNG AUF DEN STÄDTISCHEN FINANZHAUSHALT

Aufgrund der erwähnten Objektstrategie «Devestition mittels Verkauf an einen marktorientierten Bauträger» verbunden mit der Auflage, mindestens 50 % des Wohnraums in Kostenmiete zu betreiben, rechnet der Stadtrat mit einem Netto-Verkaufserlös von Fr. 13.2 Mio.

Der städtische Finanzhaushalt ist angeschlagen – die Verschuldungssituation prekär. Der Verkauf des Grundstücks ist aus Sicht des Stadtrates zwingend, da der Erlös als essenzielles Element erachtet wird, um die künftigen Herausforderungen im Bereich der Investitionen zu stemmen.

Um den städtischen Finanzhaushalt massgeblich zu stützen und gleichzeitig auch das Anliegen nach preisgünstigem Wohnraum optimal zu berücksichtigen, verzichtet der Stadt darauf, das Grundstück im Baurecht abzutreten.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 06. MÄRZ 2025

GESCH.-NR. 2024-0624

BESCHLUSS-NR. SR

GESCH.-NR. STAPA 2025/083

8.4 FAZIT

Nach Auffassung des Stadtrates vereint das Areal mit der bereits geäusserten Strategie verschiedene Anliegen ideal – der hälftige Anteil sorgt einerseits für die Schaffung eines hohen Anteils an preisgünstigem Wohnraum, vermag aber auch für Bauträger nach wie vor ein attraktives Projekt darzustellen. Die Stadt erhält dafür in verschiedentlicher Hinsicht Mehrwerte; einerseits im finanziellen, aber auch im immateriellen Bereich.

Folglich beantragt der Stadtrat dem Stadtparlament, die Volksinitiative abzulehnen und dafür den Gegenvorschlag wie folgt zu unterstützen.

Nämlich:

«Der Stadtrat der Stadt Illnau-Effretikon wird beauftragt, das gesamte städtische Grundstück Kat.Nr. IE7729 (Alter Werkhof) nach Umzonung in eine Wohnzone an einen marktorientierten Bauträger zu veräussern. Dabei muss mindestens 50 % des Wohnraums in Kostenmiete betrieben werden.»

Die Auflage, wonach 50 % des Wohnraumes in Kostenmiete betrieben werden soll, lässt sich vertraglich mit einem dannzumaligen Käufer regeln.

Der Gegenvorschlag wahrt die Formengleichheit, indem er ebenso in der Form der allgemeinen Anregung abgefasst ist.

Je nachdem, wie sich das Stadtparlament in seinen Beschlüssen zum weiteren Verlauf äussert, nimmt das Verfahren einen unterschiedlichen Gang.

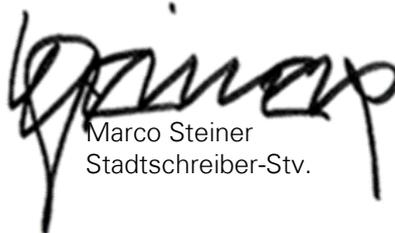
Stimmt es den vorstehenden Anträgen des Stadtrates zu, ordnet er eine Volksabstimmung zur Volksinitiative und dem Gegenvorschlag (beide in der Form der allgemeinen Anregung) an. Bei dieser Konstellation müsste sie bis 24 Monate ab Einreichung der Initiative (d.h. bis 11. November 2026) stattfinden.

Dem Stadtparlament stehen für seinen Verfahrensentscheid dieselben Instrumentarien zu, wie sie der Stadtrat beim vorliegenden Verfahrensantrag behändigen konnte. Sie sind im SRB-Nr. 2024- 261 vom 21. November 2024 detailliert ausgeführt.

Stadtrat Illnau-Effretikon



Marco Nuzzi
Stadtpräsident



Marco Steiner
Stadtschreiber-Stv.

Versandt am: 13.03.2025