

KOMMISSIONSBERICHT

VOM 10. JUNI 2025

GESCH.-NR. 2024-0347

BESCHLUSS-NR. SR 2025-69

BESCHLUSS-NR. KOMM

IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR

06 Raumplanung, Bau und Verkehr
06.01 Immobilien
06.01.03 Bauprojekte
06.01.03.02 Immobilien Finanzvermögen

BETRIFFT

Antrag des Stadtrates betreffend Ermächtigung des Stadtrates zur Veräusserung der Grundstücke im Gewerbegebiet Riet/Langhag

ANTRAG DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

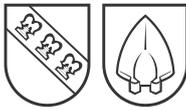
ZU HANDEN DES STADTPARLAMENTES

DIE RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

BESCHLIESST:

1. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt dem Stadtparlament einstimmig, den Stadtrat zu ermächtigen, die in der Industriezone I 8.0 liegenden Grundstücke Kat.Nrn. IE428, IE3510, IE8105 und IE8106 im Gebiet Riet/Langhag in Effretikon mit einer veräusserbaren Fläche von rund 14'120 m² zu einem Mindestverkaufspreis von Fr. 10'300'000.- bzw. Fr. 730.- pro m² zu veräussern.
2. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt dem Stadtparlament einstimmig zu beschliessen, eine Teilveräusserung ist zulässig, bedingt aber entweder einen Erschliessungsvertrag oder die Erstellung der zusätzlichen Erschliessungsinfrastruktur durch die Stadt und die Überwälzung dieser Kosten auf die Erwerbenden.
3. Eine Mehrheit der Rechnungsprüfungskommission beantragt dem Stadtparlament, den Stadtrat zu ermächtigen, zur Ansiedlung einer möglichst hohen Anzahl von Arbeitsplätzen den Mindestverkaufspreis um maximal Fr. 50.- pro m² bzw. für die Gesamtfläche um maximal Fr. 706'000.- zu reduzieren.
4. Eine Minderheit beantragt dem Stadtparlament, den Stadtrat nicht zu ermächtigen, zur Ansiedlung einer möglichst hohen Anzahl von Arbeitsplätzen den Mindestverkaufspreis um maximal Fr. 50.- pro m² bzw. für die Gesamtfläche um maximal Fr. 706'000.- zu reduzieren.
5. Mitteilung an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 10. JUNI 2025

GESCH.-NR. SR 2024-0347
BESCHLUSS-NR. SR 2025-69
GESCH.-NR. STAPA 2025/089
BESCHLUSS-NR. KOMM.

BEGRÜNDUNG

ZUSAMMENFASSUNG

Der Stadtrat beantragt beim Stadtparlament, es wolle ihn zu ermächtigen, das Grundstück Riet im Langhag in Effretikon zu verkaufen. Mit einer Ermächtigung ist der Stadtrat in der Umsetzung des Verkaufsprojektes freier. Er kann den Verkaufsprozess zielführend im gegebenen Rahmen ausgestalten. In seinem Antrag an das Parlament hat der Stadtrat dargelegt, wie der Verkaufspreis zustande kommt und mit welchen Qualifikationskriterien die Kaufinteressenten beurteilt werden, um das Optimum für die Stadt herauszuholen.

Die Rechnungsprüfungskommission hat das vorliegende Geschäft eingehend geprüft und kommt zu folgendem Schluss:

1. Der geplante Verkauf der Liegenschaft entspricht der seit 2011 bestehenden Strategie, welche durch verschiedene Instanzen genehmigt wurde.
2. Der Verkauf wird durch die Rechnungsprüfungskommission begrüsst. Insbesondere, weil damit Arbeitsplätze im Bereich Produktion/Dienstleistung geschaffen werden können (vgl. dazu auch Bau- und Zonenordnung BZO).
3. Die Qualifikationskriterien sind nachvollziehbar, könnten nach Auffassung der Rechnungsprüfungskommission aber teilweise noch etwas geschärft werden.
4. Die Rechnungsprüfungskommission und der Stadtrat erwarten von den anbietenden Interessenten ein überzeugendes Gesamtangebot, das aufzeigt, welche materiellen und nicht materiellen Nutzen längerfristig für die Stadt entstehen: Es soll insbesondere darlegen, dass es sich um ein attraktives finanzielles Angebot handelt und eine hohe Anzahl Arbeitsplätze und hohe Wertschöpfung entsteht.

Entsprechend empfiehlt die Rechnungsprüfungskommission dem Gesamtparlament einstimmig, dem Stadtrat die Ermächtigung gemäss seines Beschlusses-Antrages (Dispositivziffer 1 und 2) zu erteilen.

Nicht einig ist sich die Rechnungsprüfungskommission beim unter Dispositivziffer 3 gestellten Antrag. Der Stadtrat ersucht dort um Ermächtigung, einen Preisnachlass von maximal Fr. 706'000.- auf den Mindestverkaufspreis vorzunehmen. Eine Mehrheit spricht sich für die Option eines möglichen Preisnachlasses, eine Minderheit dagegen aus.

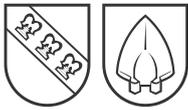
AUSGANGSLAGE

Im Rahmen der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) ist das neue Baugebiet Riet/Langhag, Effretikon, in der Industriezone I 8.0 entstanden. Am 23. August 2024 stimmte das Parlament dem Kauf des Grundstücks Kat.-Nr. IE3510 Riet im Langhag in Effretikon zu.

RÜCKBLICK

Kommissionsbericht Geschäft-Nr. 2023/030 – Genehmigung des Kaufs für den Erwerb des Grundstückes Kat.-Nr. IE3510, Riet Langhag, Effretikon

Im Rahmen des damaligen Kommissionsantrages ist die Rechnungsprüfungskommission abschliessend zu folgendem Fazit gelangt:



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 10. JUNI 2025

GESCH.-NR. SR 2024-0347
BESCHLUSS-NR. SR 2025-69
GESCH.-NR. STAPA 2025/089
BESCHLUSS-NR. KOMM.

«Nach Konsultation aller Unterlagen, einer intensiven Debatte betreffend die vorliegenden Deponiestandorte und deren Auswirkungen kommt die Rechnungsprüfungskommission einstimmig zum Schluss, den stadträtlichen Antrag zur Annahme zu empfehlen. Die Rechnungsprüfungskommission bewertet die Chancen, qualitativ hochwertige Arbeitsplätze zu schaffen höher als die finanziellen Risiken. Sie ist zwar der Meinung, dass der Preis für den Erwerb des Grundstücks hoch ist, aber eine gezielte und mitgestaltbare Wirtschaftsförderung möglich ist. Gleichwohl erhofft sich die Rechnungsprüfungskommission, dass die Feinerschliessung rasch vorgenommen wird und der entsprechende Verkaufsprozess rasch eingeleitet wird. Nebst der aufkommenden Konkurrenz sowohl im «The Valley» als auch im Innovationspark in Dübendorf, ist auch eine aktive Desinvestition notwendig, um die Fremdkapitalsituation positiv zu gestalten. Zudem sind die Haltungskosten mit rund Fr. 100'000.- pro Jahr relativ hoch.»

Der Stadtrat präsentierte der Rechnungsprüfungskommission nochmals die wichtigsten Eckpunkte, die zur Entstehungsgeschichte zum vorliegenden Antrag beigetragen haben:

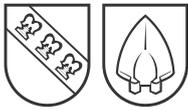
- Regionales Raumordnungskonzept (Regiorok) 2011 und Beschluss der Delegiertenversammlung vom 22. Juni 2011
- Leitbild Stadtentwicklung 2015 durch das Stadtparlament zur Kenntnis genommen am 5. November 2015
- Kantonaler Richtplan Teilrevision 2015 durch den Bund am 29. Mai 2020 genehmigt
- Regionaler Richtplan Gesamtrevision 2016 durch den Zürcher Regierungsrat am 9. November 2016 festgesetzt
- Kommunaler Richtplan Gesamtrevision 2017 per Urnenabstimmung festgesetzt am 25. November 2018
- Grundeigentümergegespräche 2020/2021
- Gesamtrevision Bau- Und Zonenordnung 2022 durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 12. Juli 2023 festgesetzt
- Landkauf IE3510 durch Stadtparlament genehmigt am 14. Dezember 2023
- Landkauf IE8106 durch Stadtrat genehmigt am 12. Januar 2023

ERMÄCHTIGUNG INFOLGE DER GEMEINDEORDNUNG

Gemäss Art. 21 Ziffer 6 der Gemeindeordnung (GO; IE 100.01.01) ist das Stadtparlament für die Veräusserung von Liegenschaften des Finanzvermögens im Wert von mehr als Fr. 1'000'000.- zuständig. Bevor ein Veräusserungsprozess für das Land in Gang gesetzt wird, sind die finanziellen Bedingungen und das Vorgehen für den Verkauf durch das Stadtparlament genehmigen zu lassen. Der Stadtrat ist zu ermächtigen, den Verkauf zu vollziehen. Das Geschäft untersteht dem fakultativen Referendum.

PROJEKTZIELE

Das Hauptziel beim Verkauf des Baulands besteht in der Ansiedlung von qualifizierten Arbeitsplätzen. Ein Mindestpreis soll sicherstellen, dass die für die Stadt anfallenden Kosten gedeckt sind (Details siehe Antrag des Stadtrates vom 3. April 2025). Der Stadtrat strebt einen Verkaufspreis von mindestens 10.3 Millionen Franken an, dieser beinhaltet die aktuellen Gestehungskosten von 9.4 Millionen Franken sowie den zukünftigen Kosten von Fr. 0.8 Millionen Franken (u.a. Erschliessungskosten). Dies entspricht bei der zu veräussernde Fläche von 14'120 m² einem Quadratmeterpreis von Fr. 730.-.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 10. JUNI 2025

GESCH.-NR. SR 2024-0347
BESCHLUSS-NR. SR 2025-69
GESCH.-NR. STAPA 2025/089
BESCHLUSS-NR. KOMM.

VERGABEKRITERIEN

Im Antrag des Stadtrates sind die definierten Kriterien für die Hauptqualifikation aufgeführt. Es sind acht Merkmale, welche zwischen 1 (wenig relevant) und 6 (sehr wichtig) eingestuft wurden.

HALTEKOSTEN

Für das erworbene Land, welches nun verkauft werden soll, musste zum Teil direkt oder indirekt Fremdkapital aufgenommen werden. Bei den rund 9.4 Millionen Franken Gestehungskosten für den Landerwerb ergibt dies bei einem realistischen Fremdkapital Zins von 2 % Haltekosten von knapp Fr. 200'000 pro Jahr.

BEURTEILUNG DURCH DIE RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Rechnungsprüfungskommission hat Überlegungen in den nachfolgenden Themenbereichen angestellt:

ARBEITSPLÄTZE/ WERTSCHÖPFUNG

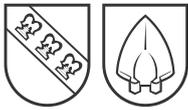
Der Stadtrat hat der Rechnungsprüfungskommission nochmals die wesentlichen Grundlagen zur Arbeitsplatzentwicklung und Wertschöpfung erläutert, insbesondere zur geplanten Erhöhung der Arbeitsplätze in Illnau-Effretikon bis 2030. Gemäss den durch den Stadtrat definierten Leitplanken im Verkaufsprozess wird mit einem Zuwachs von rund 200 Arbeitsplätzen gerechnet.

Die Rechnungsprüfungskommission hat sich darüber hinaus mit den Themen Verpflegung, Anreise, Emissionen für Anwohnende sowie weiteren relevanten Aspekten befasst. Die Argumentation des Stadtrates bezüglich des langfristigen Nutzens für die Stadt konnte insgesamt überzeugen. Die Rechnungsprüfungskommission hätte gewisse Überlegungen besser nachvollziehen können, wenn sie im Antrag selbst festgehalten worden wären. Die präsentierten Unterlagen wurden zwar an verschiedenen Stellen bereits diskutiert oder beschlossen, dennoch hätte eine zusammenfassende Darstellung dem Nachvollzug des stadträtlichen Antrages gute Dienste erwiesen.

Zudem regt die Rechnungsprüfungskommission an, die Gewichtung der Hauptkriterien nochmals zu prüfen: Der «Mehrwert für das Industriegebiet und die ansässigen Unternehmen» ist derzeit nur mit 2 bewertet. Aus Sicht der Rechnungsprüfungskommission wäre eine höhere Gewichtung (z. B. 3 oder 4) angebracht, um diesem Aspekt den notwendigen Stellenwert zu geben.

STEUERERTRÄGE

Da im betroffenen Gebiet Unternehmungen mit hoher Wertschöpfung angesiedelt werden sollen, geht die Rechnungsprüfungskommission dementsprechend von höheren Unternehmensgewinnen und höheren Steuererträgen aus. Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt daher, das Bewertungskriterium «Steuerertrag pro beanspruchter Landfläche» höher zu gewichten, beispielsweise mit 3 oder 4 statt wie bisher mit 2, um dessen Bedeutung angemessen abzubilden. Zudem sollte geprüft werden, ob sich gezielt ausserkantonale Unternehmen ansiedeln lassen. Diese würden den kantonalen Steuerertrag erhöhen und dadurch den Nettoertrag der Stadt stärken.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 10. JUNI 2025

GESCH.-NR. SR 2024-0347
BESCHLUSS-NR. SR 2025-69
GESCH.-NR. STAPA 2025/089
BESCHLUSS-NR. KOMM.

VERKAUFSPREIS GRUNDSTÜCK

Der Mindestverkaufspreis von Fr. 730.-/m² unter Berücksichtigung des vom Käufer zu übernehmenden Risikos für die Altlastenentsorgung (kalkuliert mit Fr. 1'300'000.- bzw. Fr. 90.-/m²) scheint realistisch. Der Stadtrat hat dies überprüft und der Rechnungsprüfungskommission folgendes zurückgemeldet: «Der aktuelle Median für Gewerbebauland in der Raumplanungsregion Winterthur und Umgebung liegt bei Fr. 540.-/m². Das 75%-Quantil bei Fr. 780.- (Quelle: <https://www.zh.ch/de/planenbauen/raumplanung/immobilienmarkt/bodenpreise.html>).».

Der Verkaufspreis wird zudem durch die Grösse der zu erwerbenden maximalen Landfläche sowie den guten Standort und die Erschliessung (u.a. nahe an der Autobahn) beeinflusst, entsprechend könnte der Verkaufspreis durchaus höher pro m² sein.

Die Rechnungsprüfungskommission begrüsst es sehr, dass der Stadtrat bis zum Baubeginn ein Rückkaufsrecht vorsehen will, um einen Weiterverkauf des Areals zu verhindern.

Aufgrund der obigen Beurteilung beantragt die Rechnungsprüfungskommission dem Parlament einstimmig, den Dispositivziffern 1 und 2 des vorliegenden Stadtratsantrages zuzustimmen.

UNTERSCHIEDLICHE BEURTEILUNG DER ANTRAGS-DISPOSITIVZIFFER 3

Der Stadtrat unterbreitet dem Stadtparlament den Antrag, es wolle beschliessen:

«Der Stadtrat wird ermächtigt, zur Ansiedlung einer möglichst hohen Anzahl von Arbeitsplätzen den Mindestverkaufspreis um maximal Fr. 50.- pro m² bzw. für die Gesamtfläche um maximal Fr. 706'000.- zu reduzieren.»

Dieser Punkt wurde kontrovers und intensiv in der Kommission diskutiert, weshalb es am Schluss eine Mehr- und eine Minderheitsmeinung gab. Diese werden nachfolgend erläutert:

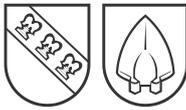
MEHRHEITSANTRAG

Die Mehrheit der Kommission folgt dem Stadtratsantrag und möchte dem Stadtrat diese Flexibilität zur Verfügung stellen. Allerdings soll diese Option zur Senkung des Mindestverkaufspreises nur dann zum Einsatz kommen, wenn der Käufer ein sehr überzeugendes Gesamtangebot darlegen kann. Die Vorteile für die Stadt müssen andere Angebote klar übertreffen. Ansonsten ist der Stadtrat angehalten, auf den Verkaufsabschluss zu verzichten.

FAZIT

Die Kommissions-Mehrheit setzt Vertrauen in den Stadtrat und gewährt ihm die notwendige Verhandlungsmöglichkeit mit klaren Erwartungen an den zu erzielenden Mehrwert und hilft gleichzeitig, das Grundstück zeitnah zu verkaufen. Dadurch wird ermöglicht, dass bald direkte und indirekte Arbeitsplätze geschaffen und die Kapitalfolgekosten der Stadt Illnau-Effretikon reduziert werden.

Abschliessend würde es die Kommissions-Mehrheit, wie bereits mündlich gegenüber dem Stadtrat erwähnt, sehr begrüssen, wenn die Rechnungsprüfungskommission zeitnah über die Eckpunkte dieser Entscheidungsfindung informiert wird, ohne Details zu den Käufern zu erwähnen.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 10. JUNI 2025

GESCH.-NR. SR 2024-0347
BESCHLUSS-NR. SR 2025-69
GESCH.-NR. STAPA 2025/089
BESCHLUSS-NR. KOMM.

MINDERHEITSANTRAG

Dass das letzte verfügbare Grundstück der Stadt in der Gewerbezone an ein Unternehmen verkauft wird, das zahlreiche Arbeitsplätze in der Gemeinde schaffen soll, ist unbestritten.

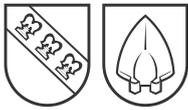
Im Rahmen der geplanten Verhandlungen stellt sich jedoch die Frage, ob – wie vom Stadtrat vorgeschlagen – ein pauschaler Preisnachlass von Fr. 50.- pro m² gewährt werden soll, sofern sich das Unternehmen gemäss den Kriterien der Stadt als besonders geeignet erweist. Ein solcher Nachlass würde für die Stadt Mindereinnahmen in der Höhe von Fr. 706'000.- bedeuten.

Die Minderheit ist der Ansicht, dass ein solcher Nachlass weder notwendig noch sinnvoll ist:

- Für interessierte Unternehmen fällt dieser Rabatt im Gesamtfinanzierungsvolumen kaum ins Gewicht. Neben dem Kaufpreis von rund 10 Millionen Franken müssen diese ohnehin mindestens nochmals denselben Betrag in den Neubau investieren. Im Verhältnis dazu erscheint eine Reduktion von Fr. 50.- pro m² marginal.
- Der aktuell vorgeschlagene Mindestverkaufswert entspricht der Summe der Buchwerte der einzeln zugekauften Grundstücke. Durch die Zusammenlegung dieser Grundstücke entsteht jedoch ein deutlich höherer Gesamtwert, der den vorgeschlagenen Mindestverkaufswert erheblich übersteigt. Mit der Festlegung des Mindestpreises in der vorliegenden Höhe hat der Stadtrat somit faktisch bereits eine erhebliche Preisreduktion gewährt, welche wahrscheinlich die Fr. 50/m² übertrifft.
- Ein zusätzlicher Preisnachlass käme einer eigentlichen Subventionierung gleich und würde eine Ungleichbehandlung gegenüber anderen (auch schon ansässigen) Unternehmungen bedeuten.
- Aus verhandlungstaktischen Gründen ist es zudem unklug, bereits im Vorfeld einen Rabatt öffentlich einzuplanen. Damit vermittelt die Stadt indirekt, dass der angesetzte Verkaufspreis als zu hoch eingeschätzt wird und der Ausgangspreis den maximal erzielbaren Erlös und nicht den Mindestpreis darstellt.
- In einer Zeit, zu welcher der Stadtrat ein Sparprogramm ankündigt und von der Bevölkerung substantielle Zugeständnisse fordert, wäre es ein schlechtes Signal, Unternehmungen gleichzeitig zusätzliche Rabatte zu gewähren.

Das betreffende Grundstück ist hervorragend gelegen, bietet eine ausgezeichnete Anbindung an das Nationalstrassennetz und stellt einen wertvollen Standortvorteil für Unternehmen dar. Eine Minderheit der Kommission ist überzeugt, dass der festgelegte Mindestpreis korrekt und marktgerecht ist und keiner zusätzlichen Reduktion bedarf.

Aus diesen Gründen empfehlen wir, dass das Stadtparlament auf die Gewährung des vorgeschlagenen Preisnachlasses verzichtet.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 10. JUNI 2025

GESCH.-NR. SR 2024-0347
BESCHLUSS-NR. SR 2025-69
GESCH.-NR. STAPA 2025/089
BESCHLUSS-NR. KOMM.

FAZIT

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt dem Parlament einstimmig, den Stadtrat zu ermächtigen, die betroffenen Grundstücke zu verkaufen. Der Verkauf stellt aus Sicht der Rechnungsprüfungskommission den logischen nächsten Schritt dar, nachdem in den vergangenen Jahren im Gebiet Langhag gezielt Grundstücke zusammengeführt wurden. Hinsichtlich einer möglichen Preisreduktion von maximal Fr. 706'000.- bestehen unterschiedliche Auffassungen innerhalb der Rechnungsprüfungskommission.

Die Rechnungsprüfungskommission würde es begrüßen, wenn der Stadtrat sie im Rahmen der Präqualifikation über die Grundzüge der eingegangenen Angebote informiert. So könnte die Rechnungsprüfungskommission als Sparringspartner Rückmeldung zu den Eckwerten geben, ohne vertrauliche Angaben wie Unternehmensnamen offenzulegen. Die Anonymität potenzieller Käufer soll dabei jederzeit gewahrt bleiben. Sollte sich im Verlauf des Ausschreibungsprozesses zeigen, dass der Verkaufszeitpunkt mangels überzeugender Angebote ungünstig ist, ermutigt die Rechnungsprüfungskommission den Stadtrat ausdrücklich, sich die nötige Zeit für einen späteren Verkauf zu nehmen.

Das Parlament trifft mit diesem Entscheid eine richtungsweisende Wahl zur Entwicklung der Industriezone Illnau-Effretikon. Wird der Stadtrat zum Verkauf ermächtigt, ist es oberstes Ziel, einen Käufer zu finden, der einen möglichst hohen Nutzen für die Stadt Illnau-Effretikon aufzeigt, respektive garantiert und die Umsetzung rasch an die Hand nimmt. In Illnau-Effretikon kann damit ein zukunftsweisendes Projekt realisiert werden.

Stadtparlament Illnau-Effretikon
Rechnungsprüfungskommission

Thomas Hildebrand
Präsident

Arie Bruinink
Aktuar

Versandt am: 13.06.2025