

KOMMISSIONSBERICHT

VOM 03. JUNI 2025

GESCH.-NR. 2024-0624

BESCHLUSS-NR. SR 2025-53

BESCHLUSS-NR. KOMM

IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR

00

00.04

00.04.02

Führung

Volksbegehren

Initiativen

BETRIFFT

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

ANTRAG DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

ZU HANDEN DES STADTPARLAMENTES

DIE GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

BESCHLIESST:

A.

1. Die Geschäftsprüfungskommission beantragt dem Parlament einstimmig, die Volksinitiative «Verkauf Grundstück 'Alter Werkhof' ohne wertmindernde Auflagen – zum Wohl unserer Stadt» materiell für gültig zu erklären.

B.

1. 1.1 Eine Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission beantragt dem Stadtparlament, die Volksinitiative zur Ablehnung zu empfehlen (4:4 Stimmen mit Stichentscheid des Präsidenten, bei einer Abwesenheit).
- 1.2 Eine Minderheit der Geschäftsprüfungskommission beantragt dem Stadtparlament, die Volksinitiative zur Annahme zu empfehlen.

C.

1. Die Geschäftsprüfungskommission empfiehlt dem Stadtparlament einstimmig, den Gegenvorschlag des Stadtrates abzulehnen.
- 2.1 Eine Minderheit (2 Stimmen) der Geschäftsprüfungskommission empfiehlt dem Stadtparlament, einen Gegenvorschlag I mit folgendem Wortlaut zu beschliessen:
«Der Stadtrat der Stadt Illnau-Effretikon wird beauftragt, das gesamte städtische Grundstück Kat. Nr. IE7729 (Alter Werkhof) nach Umzonung in eine Wohnzone im Baurecht an eine Wohnbaugenossenschaft für preisgünstige Mietwohnungen abzugeben.»



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 03. JUNI 2025

GESCH.-NR. SR 2024-0624

BESCHLUSS-NR. SR 2025-53

GESCH.-NR. STAPA 2025/083

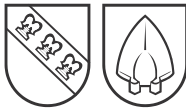
BESCHLUSS-NR. KOMM.

- 2.2 Eine Minderheit (2 Stimmen) der Geschäftsprüfungskommission empfiehlt dem Stadtparlament, einen Gegenvorschlag II mit folgendem Wortlaut zu beschliessen:

«Der Stadtrat der Stadt Illnau-Effretikon wird beauftragt, das gesamte städtische Grundstück Kat. Nr. IE7729 (Alter Werkhof) nach Umzonung in eine Wohnzone im Baurecht abzugeben. Dabei muss mindestens 50% des Wohnraumes in Kostenmiete betrieben werden.»

Mitteilung an:

- a. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 03. JUNI 2025

GESCH.-NR. SR	2024-0624
BESCHLUSS-NR. SR	2025-53
GESCH.-NR. STAPA	2025/083
BESCHLUSS-NR. KOMM.	

BEGRÜNDUNG

AUSGANGSLAGE

Das Areal «Grendelbachstrasse» (Kat. Nr. 7729, in Abb. 1 schwarz umrandet) mit 6'811 m² befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten ÖIII, umgeben von unterschiedlichen Zonierungen (Wohnzonen 2.6 und 1.3 im Westen und Osten, Zone II für öffentliche Bauten im Norden und Kernzone sowie Wohnzone 1.7 im Süden).

Es befindet sich im Besitz der Stadt Illnau-Effretikon. Mit dem Bau des neuen Feuerwehr- und Werkgebäudes im Gebiet Eselriet wird das Areal für eine neue Nutzung zugänglich. Es gilt als voll erschlossen, für eine Nutzung für Wohnraum bedarf es einer Umzonung in eine Wohnzone, die sich zur Vorabklärung beim Kanton Zürich befindet. Eine entsprechende Umzonung liegt in der Kompetenz des Stadtparlamentes und untersteht dem fakultativen Referendum.

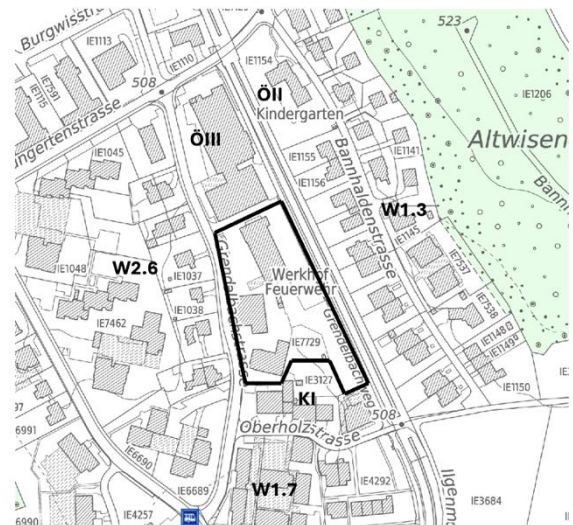


Abb. 1. Situationsplan des Areals IE7729.

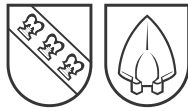
Quelle: GIS Kanton Zürich, Zonenplan Illnau-Effretikon

Der Stadtrat legte aufgrund dieser Gegebenheiten eine Objektstrategie vor, in der er einen Verkauf des gesamten Areals an einen marktorientierten Käufer vorsah, mit der Auflage mindestens 50 % des Wohnraums in Kostenmiete zu betreiben.

Am 14. März 2024 reichten Vertretende der FDP und SVP die Volksinitiative «Verkauf Grundstück 'Alter Werkhof' ohne wertmindernde Auflagen – zum Wohl unserer Stadt» ein. Die in der Form der allgemeinen Anregung gestalteten Initiative beauftragt den Stadtrat, das gesamte städtische Grundstück Kat. Nr. 7729 nach erfolgter Umzonung in eine Wohnzone ohne wertmindernde Auflagen zu verkaufen.

Mit Beschluss SRB-Nr. 2024-83 gab der Stadtrat (nach einer Vorprüfung und darauffolgenden durch das Initiativkomitee vorgenommenen Anpassungen) die Initiative zur Unterschriftensammlung frei.

Am 11. November 2024 reichte das Komitee diese endgültig ein. In Ausübung seiner Funktion stellte der Stadtrat anschliessend fest, dass mit den eingereichten 470 gültigen Unterschriften innerhalb der notwendigen Frist die Initiative formell zustande gekommen war. Dem Stadtrat oblag es dann, die Initiative materiell zu prüfen, und dem Parlament einen Verfahrens Antrag zu stellen.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 03. JUNI 2025

GESCH.-NR. SR	2024-0624
BESCHLUSS-NR. SR	2025-53
GESCH.-NR. STAPA	2025/083
BESCHLUSS-NR. KOMM.	

MATERIELLE PRÜFUNG

Zur materiellen Prüfung, welche die Erklärung der Gültigkeit der Initiative zur Folge hat, zählen insbesondere die Wahrung des Gebots der Einheit der Materie und der Durchführbarkeit sowie das Einhalten des übergeordneten Rechts. Der Stadtrat hält in seiner Beurteilung fest, dass diese Voraussetzungen hier gegeben sind, die Initiative nicht gegen übergeordnetes Recht verstösst, die Einheit der Materie gegeben ist, und keine offensichtliche Undurchführbarkeit vorliegt. Ebenfalls unterstehen sowohl die im Initiativtext erwähnte Umzonung wie auch ein Verkauf der Liegenschaft dem fakultativen Referendum, womit einer zentralen Anforderung an Volksinitiativen – Gegenstand einer Initiative kann nur sein, was dem obligatorischen oder fakultativen Referendum untersteht – erfüllt ist.

VERFAHRENSANTRAG

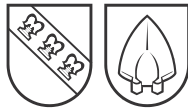
Der Stadtrat beantragt dem Parlament in seinem Verfahrensantrag sodann, auf eine schon jetzt ausgearbeitete Umsetzungsvorlage zu verzichten, und die Initiative so früh wie möglich zur Abstimmung zu bringen, um den weiteren Ablauf dann in Kenntnis der Volksmeinung ausführen zu können. Er unterbreitet dem Parlament den Antrag, die Initiative abzulehnen, und stellt gleichzeitig einen Gegenvorschlag vor, das Areal an einen marktorientierten Bauträger zu verkaufen mit der Auflage, mindestens die Hälfte der zu erstellenden Wohnungen in Kostenmiete zu betreiben.

VORGEHEN UND BEURTEILUNG DURCH DIE GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

Aufgrund der vorliegenden Fristen unterlag die Beratung in der Geschäftsprüfungskommission einem ambitionierten Fahrplan. Die Vorlage fand Mitte März Eingang in die Beratung in der Kommission, Abgabe des Berichtes der Geschäftsprüfungskommission war auf Ende Juni festgesetzt, Anfang Juli muss das Parlament bereits über die Anträge des Stadtrates befinden. Als Teil der Beurteilung wurden sowohl Vertreterinnen und Vertreter des Initiativkomitees wie auch des Stadtrates und der Verwaltung zum Interview in die vorberatende Kommission eingeladen. Von Seiten des Initiativkomitees wurde dies durch Thomas Hägi und Christine Moser wahrgenommen, Stadtrat und Verwaltung waren durch den Stadtpräsidenten Marco Nuzzi und den Stadtschreiber Peter Wettstein vertreten.

GÜLTIGKEIT DER VOLKSINITIATIVE

Die Geschäftsprüfungskommission kann die Argumente des Stadtrates in Bezug auf die formale und materielle Prüfung gut nachvollziehen und beantragt dem Parlament einstimmig, dem Stadtrat zu folgen und die Volksinitiative für gültig zu erklären. Dies erfolgt im Bewusstsein, dass die Umzonung in eine Wohnzone – eine Voraussetzung in der Volksinitiative formuliert, die wohl erst nach der Abstimmung über die Volksinitiative im Parlament diskutiert werden wird – dem parlamentarischen Prozess unterliegt, und die Volksinitiative bei einer Ablehnung der Umzonung obsolet werden könnte.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 03. JUNI 2025

GESCH.-NR. SR 2024-0624

BESCHLUSS-NR. SR 2025-53

GESCH.-NR. STAPA 2025/083

BESCHLUSS-NR. KOMM.

VERFAHRENSANTRAG DES STADTRATES

Die Geschäftsprüfungskommission kann auch den Verfahrensantrag des Stadtrates gut nachvollziehen, und befürwortet diesen Fahrplan einstimmig. Es scheint der Kommission schlüssig, jetzt eine Volksabstimmung über die Zukunft des entsprechenden Geländes zu erwirken, damit in der Folge dann effizient das weitere Vorgehen an die Hand genommen werden kann.

POLITISCHE EINSCHÄTZUNG

Eine Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission (4:4, Stichentscheid des Präsidenten bei einer Abwesenheit) lehnt die Volksinitiative ab, eine Minderheit befürwortet sie.

Einstimmig lehnt die Geschäftsprüfungskommission den Antrag des Stadtrates ab, die Liegenschaft an einen marktorientierten Bauträger zu verkaufen mit der Auflage, 50 % des Wohnraums in Kostenmiete zu betreiben.

Eine Minderheit der Geschäftsprüfungskommission schlägt in einem Gegenvorschlag I vor, die Liegenschaft im Baurecht an eine Wohnbaugenossenschaft für preisgünstige Mietwohnungen abzugeben.

Eine weitere Minderheit der Geschäftsprüfungskommission schlägt in einem weiteren Gegenvorschlag II vor, die Liegenschaft im Baurecht abzugeben, wobei 50 % des Wohnraums in Kostenmiete betrieben werden soll.

Nachstehend die unterschiedlichen Begründungen:

BEFÜRWORDUNG DER VOLKSINITIATIVE FÜR DEN VERKAUF OHNE WERTMINDERNDE AUFLAGEN

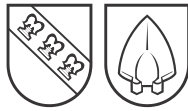
Die besorgniserregende Finanzlage von Illnau-Effretikon, welche sich in den nächsten Jahren verschärfen dürfte, veranlasst einen Teil der Geschäftsprüfungskommission dazu, den Antrag des Stadtrates abzulehnen. Er unterstützt vielmehr die vorliegende Initiative der FDP und SVP «Verkauf alter Werkhof ohne wertmindernde Auflagen - zum Wohl unserer Stadt» vollumfänglich.

Die geplanten Investitionen der nächsten Jahre von über 200 Millionen Franken werden die Stadtkasse massiv belasten und sind weitreichend. Für das neue Werkhofgebäude sind rund 40 Millionen Franken eingeplant, der Erlös aus dem Verkauf des alten Werkhofareals soll dazu beitragen, diese grosse Investition zu finanzieren.

Eine Abgabe im Baurecht, so wie es die beiden Minderheitsanträge aus der Geschäftsprüfungskommission vorsehen, sind deshalb keine Option, sondern hätten finanzpolitisch fatale Auswirkungen:

Aus der Sicht der Stadt erachten die Befürworter der Volksinitiative angesichts der aktuell angespannten Finanzlage der Stadt, insbesondere der hohen und strukturell belastenden Schuldenlast, den Verkauf des stadteigenen Grundstücks «alter Werkhof» als zwingend erforderlich. Die Abgabe im Baurecht würde zwar wiederkehrende Einnahmen generieren, vermag jedoch kurzfristig nicht die dringend erforderliche Entlastung der Stadtfinanzen zu schaffen.

Ein Verkauf generiert im Gegensatz dazu sofortige liquide Mittel, die zur Stabilisierung des Haushalts und zur Reduktion der Schulden eingesetzt werden können. Dies ist ein zwingender Schritt zur Wahrung der finanzpolitischen Handlungsfähigkeit der Stadt.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 03. JUNI 2025

GESCH.-NR. SR 2024-0624
BESCHLUSS-NR. SR 2025-53
GESCH.-NR. STAPA 2025/083
BESCHLUSS-NR. KOMM.

Aus der Optik der Bauträger ist festzuhalten, dass eine Abgabe im Baurecht anstelle eines Verkaufs (z.B. an einen gemeinnützigen Wohnbauträger) nicht zu tieferen Mietzinsen führt. Im Gegenteil: Es gibt gewichtige Argumente, warum die Baurechtslösung keine oder nur begrenzte Auswirkungen auf die Miethöhe ausübt – aus rechtlicher, wirtschaftlicher und praktischer Sicht: Auch bei gemeinnützigen Wohnbauträgern bestimmt sich die Miethöhe nicht durch die Eigentumsform (Eigentum oder Baurecht), sondern durch das sogenannte Kostenmietprinzip:

Kostenmiete = Finanzierung (z.B. Zinskosten) + Betrieb (Unterhalt etc.)

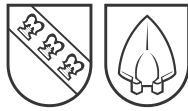
Der Baurechtszins zählt wie ein Zins auf Fremdkapital zu den aufzuwendenden Kosten und wird daher in der (Kosten-)Miete abgebildet. Banken und gemeinnützige Bauträger bewerten Baurechte oft als weniger stabil und planungssicher als Eigentum, vor allem bei unsicherer Verlängerung des Baurechts, indexierten Baurechtszinsen und Einschränkungen bei Drittverwertung oder Verpfändung. Dies kann zu erschwerten Finanzierungsbedingungen führen – z. B. höheren Zinssätzen oder Eigenkapitalanforderungen.

Zusammengefasst ermöglicht der Verkauf durch klare Eigentumsverhältnisse und eine marktgerechte Veräusserung eine transparente und wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Grundstückes. Die Befürwortenden halten fest, dass mit dem Verkauf keine langfristig strategische Liegenschaft aus dem Bestand der Stadt veräussert wird, sondern ein Objekt, für das auch mittelfristig keine öffentliche Nutzung vorgesehen ist, zumal dies auch bei einer Abgabe im Baurecht zumindest für die nächsten 100 Jahre ausgeschlossen wäre. Und selbst danach müssten im Falle eines Heimfalls allfällige Wohnhäuser abgerissen werden, was auch sachpolitisch kaum sinnvoll sein dürfte.

Die Befürwortenden der Initiative beantragen daher, das Grundstück nicht im Baurecht abzugeben, sondern dessen Veräusserung auf dem freien Markt zeitnah umzusetzen, um eine dringend notwendige Haushaltsentlastung zu erzielen. Damit soll verhindert werden, dass auf andere Investitionen verzichtet oder die Steuern weiter erhöht werden müssen. Zudem sollen nicht nachfolgende Generationen für den Abbau der Schulden aufkommen müssen. Aus den genannten wirtschaftlichen Überlegungen, Standortattraktivität und gesellschaftlicher Sicht, kommt für eine Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission nur ein Verkauf an den Meistbietenden in Frage.

Positiv hervorzuheben ist, dass nur durch die zustande gekommene Initiative die Stimmbevölkerung ermächtigt wird, einen demokratischen Entscheid zu fällen.

Die Befürwortenden der Initiative schlagen dem Parlament vor, den Antrag des Stadtrates sowie die Minderheitsanträge der Geschäftsprüfungskommission abzulehnen und die Initiative «Verkauf alter Werkhof ohne wertmindernde Auflagen - zum Wohl unserer Stadt», wie sie vorliegt, zu unterstützen.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 03. JUNI 2025

GESCH.-NR. SR 2024-0624

BESCHLUSS-NR. SR 2025-53

GESCH.-NR. STAPA 2025/083

BESCHLUSS-NR. KOMM.

GEGENVORSCHLÄGE I UND II FÜR ABGABE IM BAURECHT:

Das Areal des alten Werkhofs in Zentrumsnähe von Effretikon, eingebettet entlang des Grendelbachs, stellt weit mehr dar als nur eine Fläche mit Entwicklungspotenzial – es ist ein wertvoller Teil des städtischen Lebensraums, ein Ort mit Geschichte, Möglichkeiten und öffentlichem Nutzen. Ein Verkauf dieses Areals wäre nicht nur ein kurzfristiger finanzieller Schritt, sondern ein langfristiger Verlust für die Bevölkerung von Effretikon. Stattdessen soll das Areal im Baurecht abgegeben werden.

EIN SELTENER ÖFFENTLICHER RAUM IN ZENTRUMSNÄHE

Städtische Flächen im Zentrum von Effretikon sind knapp und zukünftig für die öffentliche Hand nur noch mit erheblichem finanziellem Aufwand zu erwerben. Ein öffentlich zugängliches Areal an zentraler Lage ist ein strategisch wertvolles Gut, das nicht leichtfertig aus der Hand gegeben werden darf. Ein Verkauf würde bedeuten, dass die Stadt dauerhaft die Kontrolle über die zukünftige Nutzung verliert. Stattdessen sollte das Areal im Eigentum der Gemeinde bleiben, um es im Sinne der Bevölkerung gestalten zu können – sei es als Ort für soziale Infrastruktur, Naherholung, Kultur oder gemeinschaftliches Wohnen. Dies im Einklang mit der Bundesverfassung, welche den Bund (und somit auch die Gemeinden) explizit dazu verpflichtet, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern.

POTENZIAL FÜR EINE GEMEINWOHLORIENTIERTE ENTWICKLUNG

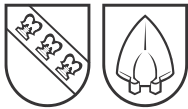
Das alte Werkhofareal bietet die Chance, ein innovatives, nachhaltiges Quartierprojekt zu realisieren – mit bezahlbarem Wohnraum, sozialen Treffpunkten, Raum für Kleingewerbe, Kultur und Grünflächen entlang des Grendelbachs. Statt maximaler Rendite für Investoren könnten hier Werte wie Lebensqualität, Nachhaltigkeit und Gemeinschaft im Vordergrund stehen. Diese Art der uneingeschränkten Entwicklung ist nur möglich, wenn das Areal in öffentlicher Hand bleibt.

ÖKOLOGISCHE BEDEUTUNG DES GRENDELBACHS

Der angrenzende Grendelbach ist ein wertvolles ökologisches Element mitten in der Stadt. Eine sorgfältige, naturverträgliche Gestaltung des Areals bietet die Chance, den Bach aufzuwerten, ökologische Lebensräume zu schaffen und einen attraktiven, naturnahen Erholungsraum für alle zu entwickeln. Dies steht im Gegensatz zu einer möglichen Privatisierung, bei der öffentliche Interessen oft hinter wirtschaftlichen Zielen zurückstehen müssen.

FINANZIELLE VORTEILE DURCH DIE ABGABE IM BAURECHT

Durch den anfallenden Baurechtszins wird ein konstantes Einkommen erwirtschaftet, das gesamthaft aufgerechnet über die Jahre den Verkaufspreis bei weitem übersteigt. Allein die Einnahmen aus dem Baurechtszins übersteigen die zusätzlichen Schuldzinsen, die durch den Nichtverkauf anfallen und tragen somit zu einer Stabilisierung des städtischen Haushaltes bei.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 03. JUNI 2025

GESCH.-NR. SR 2024-0624

BESCHLUSS-NR. SR 2025-53

GESCH.-NR. STAPA 2025/083

BESCHLUSS-NR. KOMM.

Zudem bleibt die Stadt im Besitz des Grundstückes und kann nach Ablauf des Baurechtes dieses weiter bewirtschaften, während es bei einem Verkauf für nachfolgende Generationen unwiederbringlich verloren ist.

BAULAND SICHERT KOMMENDEN GENERATIONEN HANDLUNGSSPIELRAUM

Beim Bauland haben sich die Rahmenbedingungen, gestützt durch Volksentscheide, fundamental verändert. Bauland ist heute und in Zukunft ein knappes Gut. Die Ressource Boden ist endlich. Damit auch nachfolgende Generationen die Möglichkeit haben, nach ihren Bedürfnissen die Stadt weiterzuentwickeln, ist es zwingend notwendig, dass Bauland im Besitz der öffentlichen Hand bleibt. Sei dies, um es selbst zu entwickeln oder um durch Abtausch Verhandlungsspielraum zu behalten. Andere Städte wie Zürich, Winterthur, Wollerau oder Wädenswil haben dies erkannt und verkaufen deshalb kein Land mehr.

SCHLUSSFOLGERUNG: VERANTWORTUNG STATT KURZFRISTIGE RENDITE

Ein Verkauf des Werkhofareals wäre eine verpasste Gelegenheit, aktiv Stadtentwicklung mitzugestalten. Die Stadt Illnau-Effretikon steht in der Verantwortung, ihre wenigen strategischen Flächen zum Wohle der Allgemeinheit zu nutzen. Statt kurzfristige Einnahmen zu priorisieren, sollte der Fokus auf einer nachhaltigen, gemeinwohlorientierten Zukunft liegen – für ein lebenswertes Effretikon von morgen. Gemäss Gegenvorschlag I gelingt das am besten, wenn nach Abgabe im Baurecht der Wohnraum genossenschaftlich betrieben wird. Gemäss Gegenvorschlag II ist eine ergebnisoffenere Variante vorzuziehen, in der nach Abgabe im Baurecht mindestens 50% des Areals in Kostenmiete zu betreiben sind.

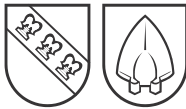
FAZIT

Die Geschäftsprüfungskommission erachtet die Rechtmässigkeit der Volksinitiative mit dem Ziel, das Areal alter Werkhof nach erfolgter Umzonung ohne wertmindernde Auflagen zu verkaufen, als gegeben und beantragt, dem Stadtrat in diesem Aspekt zu folgen und die Volksinitiative als gültig zu erklären.

Eine Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission lehnt die Volksinitiative ab (4:4, Stichentscheid des Präsidenten bei einer Abwesenheit), eine Minderheit befürwortet sie.

Einstimmig lehnt die Geschäftsprüfungskommission den Gegenvorschlag des Stadtrates ab, das Areal an einen marktorientierten Bauträger mit der Auflage zu verkaufen, 50 % des Wohnraums in Kostenmiete zu betreiben.

Eine Minderheit der Geschäftsprüfungskommission unterstützt sodann den Gegenvorschlag I, das Areal im Baurecht an eine Wohnbaugenossenschaft für preisgünstige Wohnungen abzugeben, eine weitere Minderheit unterstützt den Gegenvorschlag II, das Areal im Baurecht abzugeben und zu mindestens 50 % in Kostenmiete zu betreiben.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 03. JUNI 2025

GESCH.-NR. SR 2024-0624

BESCHLUSS-NR. SR 2025-53

GESCH.-NR. STAPA 2025/083

BESCHLUSS-NR. KOMM.

Stadtparlament Illnau-Effretikon
Geschäftsprüfungskommission

Beat Bornhauser
Präsident

Regula Hess
Aktuarin

Versandt am: 26.06.2025