

KOMMISSIONSBERICHT

VOM 21. OKTOBER 2025

GESCH.-NR. 2024-2466

BESCHLUSS-NR. SR 2025-188

BESCHLUSS-NR. KOMM

IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR

06 Raumplanung, Bau und Verkehr
06.01 Immobilien
06.01.01 Erwerb / Verkauf / Tausch

BETRIFFT

Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung des Verkaufs der Liegenschaften Hinterbühlstrasse 1 und 3 und Kauf Liegenschaft Eschikerstrasse 35, Effretikon

ANTRAG DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

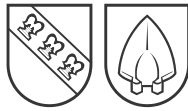
ZU HANDEN DES STADTPARLAMENTES

DIE RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

BESCHLIESST:

1. Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt dem Parlament einstimmig, dem Verkauf der städtischen Grundstücke Kat. IE186, Hinterbühlstrasse 3 und IE187, Hinterbühlstrasse 1, Effretikon, an die Bereuter Totalunternehmung AG, Effretikon, zum Preis von Fr. 2'229'000.- gemäss öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 13. Juni 2025, zuzustimmen.
2. Eine Mehrheit befürwortet und empfiehlt dem Stadtparlament den Kauf des Grundstücks Kat. IE3743, Eschikerstrasse 35, Effretikon, von der Bereuter Immobilien AG, Volketswil, zum Preis von 3'900'000.- gemäss öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 13. Juni 2025.
3. Eine Minderheit beantragt dem Stadtparlament, den Kauf des Grundstücks Kat. IE3743, Eschikerstrasse 35, Effretikon, nicht zu tätigen.
4. Mitteilung an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 21. OKTOBER 2025

GESCH.-NR. SR 2024-2466

BESCHLUSS-NR. SR 2025-188

GESCH.-NR. STAPA 2025/102

BESCHLUSS-NR. KOMM.

BEGRÜNDUNG

ZUSAMMENFASSUNG

Der Stadtrat unterbreitet dem Stadtparlament in seinem Antrag unter Dispositivziffer 1 die beiden Grundstücke Hinterbühlstrasse Nr. 1 und Nr. 3 zum Preis von Fr. 2'229'000.- an die Firma Bereuter Totalunternehmung AG, zu verkaufen und unter Dispositivziffer 2, das Mehrfamilienhaus an der Eschikerstrasse 35 zum Preis von 3'900'000.- zu erwerben. Der Verkauf umfasst 925 m², wovon aber nach dem Abbruch der bestehenden Liegenschaften und der Begradigung der Hinterbühlstrasse 463 m² unentgeltlich zurück an die Stadt übertragen werden.

Die beiden Geschäfte weisen eine einseitige vertragliche Abhängigkeit auf: Das heisst, dass der Kauf nur dann erfolgen kann, wenn auch dem Verkauf zugestimmt wird. Der Kauf des Mehrfamilienhauses ist jedoch optional und muss bei einem Verkauf der beiden Liegenschaften nicht zwingend getätigt werden. Der Stadtrat beantragt dieses Vorgehen im Sinne eines Tauschgeschäftes und legt es daher dem Stadtparlament in einem Geschäft mit zwei Anträgen in zwei separaten Dispositivziffern vor. Zudem wird die Finanzkompetenz gemäss Gemeindeordnung eingehalten.

Durch den Verkauf der beiden städtischen Liegenschaften an der Hinterbühlstrasse, welche sich in einem sehr sanierungsbedürftigen Zustand befinden, fallen sechs preisgünstige Wohnungen weg. Mit dem Kauf des Mehrfamilienhauses an der Eschikerstrasse 35 kann der Bestand an städtischen Wohnungen aufrechterhalten werden.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt einstimmig, dem Verkauf Hinterbühlstrasse 1 und 3 zuzustimmen. Beim Kauf der Eschikerstrasse 35 liegen ein Mehr- und ein Minderheitsantrag vor. Die Mehrheit spricht sich für den Kauf, die Minderheit dagegen aus.

AUSGANGSLAGE

Das vorliegende Geschäft wurde an drei Sitzungen durch die Rechnungsprüfungskommission beraten. Am 9. September stellten Stadtpräsident Marco Nuzzi und Stadtschreiber Peter Wettstein das vorliegende Geschäft der Rechnungsprüfungskommission vor. Sie konnten bereits erste Fragen beantworten. Die Unterlagen waren vollständig und die einzelnen Schritte und Bewertungen nachvollziehbar. Die nachträglich eingereichten Fragen wurden schlüssig beantwortet.

Gleichzeitig zum vorliegenden Antrag wird der damit zusammenhängende Gestaltungsplan Baufeld E durch die Geschäftsprüfungskommission vorberaten.

KOMMISSIONSBERICHT

VOM 21. OKTOBER 2025

GESCH.-NR. SR 2024-2466

BESCHLUSS-NR. SR 2025-188

GESCH.-NR. STAPA 2025/102

BESCHLUSS-NR. KOMM.

BEURTEILUNG DURCH DIE RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

DISPOSITIV-ZIFFER 1 DES STADTRÄTLICHEN ANTRAGES:
VERKAUF LIEGENSCHAFTEN HINTERBÜELSTRASSE NR. 1 UND 3

Die Zentrumsentwicklung in Effretikon schreitet kontinuierlich voran. Die Überbauung gewisser Baufelder ist bereits vollendet oder befindet sich noch im Bau. Andere stehen noch in der Planungsphase. Konkret geht es bei diesem Antrag um einen Teil des Baufeldes E1 (Abbildung 1).

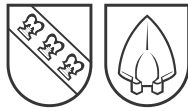


Abbildung 1:
Baufelder E1, E2 und F



Abbildung 2:
Baufeld E1 (blau), Baufeld F (grün), Parzellen IE186 / IE187 (rot)

Wie auf Abbildung 2 ersichtlich ist, verläuft die heutige Hinterbühlstrasse mitten durch die Parzellen IE186 und IE187. Mit dem Verkauf dieser beiden Parzellen und dem Abbruch der beiden Liegenschaften kann die Hinterbühlstrasse begradigt werden. Von dieser Anpassung profitieren sowohl die Eigentümer von Baufeld E1, wie auch jene von Baufeld F (Eigentümerin: Stadt Illnau-Effretikon). Rund die Hälfte der verkauften Fläche wird nach dem Abbruch unentgeltlich wieder an die Stadt zurückübertragen. Mit dem Umlegen der Strasse ergeben sich sowohl für das Baufeld E1 und F Mehrausnützungen, was sich in der Bewertung der Grundstücke niederschlagen wird.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 21. OKTOBER 2025

GESCH.-NR. SR 2024-2466
BESCHLUSS-NR. SR 2025-188
GESCH.-NR. STAPA 2025/102
BESCHLUSS-NR. KOMM.

Bilanztechnisch wirken sich die Transaktionen wie folgt aus:

Verkaufspreis	Fr.	2'229'000.-
abzüglich Bilanzwert Kat. IE186 und IE187 (Finanzvermögen)	Fr.	3'809'000.-
Zwischentotal (Buchverlust)	Fr.	1'580'000.-
plus Bilanzwert Restparzellen (Finanzvermögen)	Fr.	1'935'226.-
Buchgewinn Finanzvermögen	Fr.	355'226.-
plus Bilanzwert Restparzellen (Verwaltungsvermögen)	Fr.	77'190.-
Buchgewinn Verwaltungsvermögen	Fr.	77'190.-
Total Buchgewinn Finanz- und Verwaltungsvermögen	Fr.	432'416.-

Der Verkauf der beiden Parzellen wird im Rahmen der ganzen Zentrumsentwicklung und dem hohen Sanierungsbedarf bei den beiden zu veräussernden Liegenschaften als sinnvoll erachtet. Die Bewertungen und die einzelnen Vorgehensschritte sind nachvollziehbar und sachgerecht.

DISPOSITIV-ZIFFER 2 DES STADTRÄTLICHEN ANTRAGES:
KAUF MEHRFAMILIENHAUS ESCHIKERSTRASSE 35

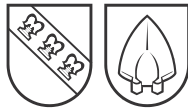
Die Bereuter Totalunternehmung AG bietet der Stadt das Mehrfamilienhaus an der Eschikerstrasse 35 im Sinne eines Tauschgeschäftes zum Kauf an. Hintergrund ist der Verlust von 6 städtischen Wohnungen mit günstigem Wohnraum an der Hinterbüelstrasse. Mit dem Kauf dieser Liegenschaft könnte der städtische Wohnungsbestand aufrechterhalten bleiben.

Die zum Kauf angebotene Liegenschaft stammt aus dem Jahre 1990 und umfasst sechs Wohnungen. Diese sind zurzeit vermietet. Die aktuelle Nettorendite beträgt 2.43 %, der Kaufpreis liegt bei Fr. 3.9 Mio. Die Bereuter Totalunternehmung AG verkauft die Liegenschaft nur, wenn dem Verkauf der Hinterbüelstrasse zugestimmt wird. Die Stadt ist ihrerseits nicht verpflichtet, die Liegenschaft Eschikerstrasse 35 zu kaufen.

Der Kaufpreis entspricht dem Marktwert. Die Bereuter Totalunternehmung AG hat die Liegenschaft Anfang Jahr zum Preis von 3.85 Mio. Franken erworben. Die Differenz entspricht den damals angefallenen Transaktionskosten.

Die Liegenschaft soll zur Sicherung von günstigem Wohnraum oder für einen späteren Tausch erworben werden. Da aktuell alle Wohnungen zu Marktpreisen vermietet sind, kann der Wohnraum erst bei künftigen Mieterwechseln für die Ziele der Stadt verwendet werden.

Wird dem Kauf zugestimmt, ergibt sich für die Stadt aus den beiden Geschäften eine Zusatzausgabe von Fr. 1.67 Mio.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 21. OKTOBER 2025

GESCH.-NR. SR 2024-2466
BESCHLUSS-NR. SR 2025-188
GESCH.-NR. STAPA 2025/102
BESCHLUSS-NR. KOMM.

TRANSAKTION		BETRAG FR.
Verkauf Hinterbühlstrasse 1 und 3 mit Rückfall der 463 m ² für die Strasse und Baufeld F an die Stadt nach erfolgtem Ab- riss und Neuparzellierung	Fr.	2'229'000.-
Kauf Eschikerstrasse 35	Fr.	3'900'000.-
Geldausgleich zulasten der Stadt	Fr.	1'671'000.-

FAZIT DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

DISPOSITIV-ZIFFER 1 –
VERKAUF DER LIEGENSCHAFT HINTERBÜELSTRASSE NR. 1 UND NR. 3

Der Verkauf der Liegenschaften Hinterbühlstrasse Nr. 1 und Nr. 3 wird aus strategischer Sicht als sinnvoll erachtet und ist innerhalb der Rechnungsprüfungskommission unbestritten. Beide Parteien können von dieser Transaktion profitieren: Die Bereuter Totalunternehmung AG kann ihr Baufeld E1 optimal entwickeln und die Stadt als Eigentümerin des Baufeldes F profitiert infolge der Neuführung der Hinterbühlstrasse von einer verbesserten Erschliessung und erhöhten Ausnützung ihres Grundstückes.

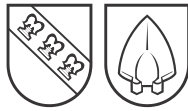
DISPOSITIV-ZIFFER 2 –
KAUF DER LIEGENSCHAFT ESCHICKERSTRASSE 35:

Bezüglich des Kaufs der Liegenschaft Eschickerstrasse 35 bestehen innerhalb der Rechnungsprüfungskommission unterschiedliche Meinungen. Dementsprechend liegen ein Mehr- und Minderheitsantrag vor:

MEHRHEITSANTRAG FÜR DISPOSITIV-ZIFFER 2 – KAUF DER LIEGENSCHAFT ESCHICKERSTRASSE 35:

Beim geplanten Kauf sprechen mehrere Argumente für den Erwerb:

- **Günstiger Wohnraum erhalten**
Durch den Erwerb bleibt die Anzahl städtischer Wohnungen mit günstigen Mieten erhalten. Gemäss Beschluss des Stadtrates vom 21. August 2025 zum Portfoliomanagement städtischer Immobilien gilt der Grundsatz (SRB-Nr. 2025-191):
«Die Anzahl Wohneinheiten «günstiger Wohnraum» im städtischen Besitz soll langfristig beibehalten werden, um einen Teil des Bedarfs der Abteilung Gesellschaft abzudecken.»
- **Handlungsspielraum schaffen**
Langfristig gewinnt die Stadt an Flexibilität. Sobald Wohnungen frei werden, können sie als Not- oder Sozialwohnungen genutzt werden.
- **Finanzielle Perspektive langfristig betrachten**
Die Investition ist langfristig rentabel. Einerseits erhält die Stadt monatlich Mieteinnahmen aus sechs Wohnungen, andererseits steigen Boden- und Immobilienpreise kontinuierlich, was den Wert des



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 21. OKTOBER 2025

GESCH.-NR. SR	2024-2466
BESCHLUSS-NR. SR	2025-188
GESCH.-NR. STAPA	2025/102
BESCHLUSS-NR. KOMM.	

Objektes stetig erhöht. Das Objekt kann bei Bedarf jederzeit verkauft oder als Tauschobjekt für ein anderes, für die Stadt strategisch interessanteres, Objekt eingesetzt werden.

– **Chance nutzen**

Die Stadt ist beim Kauf von Land nicht gleich flexibel wie ein privater Akteur. Es ist deshalb üblich, beim Verkauf von Land einen Tausch einzugehen, wie dies vom Stadtrat beantragt wird. Dies bietet eine Chance, um andernorts wieder Land zu kaufen, welche sonst für die Stadt nicht besteht.

FAZIT

Vorausschauendes und verantwortungsbewusstes Regieren bedeutet langfristig zu denken und zu handeln. Auf eine langfristig sichere Rendite zu verzichten, nur um auf eine einmalige Ausgabe von 3.9 Mio. Franken zu verzichten, zeugt hingegen von kurzfristigem Denken – ohne Rücksicht auf die Zukunft. Die Mehrheit der Kommission (5 Mitglieder) stimmt daher dem stadträtlichen Antrag zu.

MINDERHEITSANTRAG GEGEN DISPOSITIV 2 KAUF DER LIEGENSCHAFT ESCHICKERSTRASSE 35:

Eine Minderheit der Rechnungsprüfungskommission empfiehlt, vom Kauf der Liegenschaft an der Eschickerstrasse 35 aus folgenden Gründen abzusehen:

- Die Liegenschaft befindet sich nicht auf einem für die Stadtentwicklung strategisch relevanten Grundstück, sodass kein unmittelbarer Nutzen für die Erfüllung der städtischen Aufgaben erkennbar ist.
- Die Wohnungen sind vollständig vermietet, was bedeutet, dass sie auf absehbare Zeit nicht für öffentliche Zwecke wie die Unterbringung von Asylsuchenden oder für sozialen Wohnraum in Notlagen zur Verfügung stehen. Damit wird ein erheblicher Betrag von Fr. 3.9 Mio. gebunden, der folglich an anderer Stelle fehlt, ohne dass damit innerhalb der Stadtgrenzen neuer Wohnraum geschaffen wird.
- Die Verwendung öffentlicher Gelder für den Erwerb von Spekulationsobjekten ist grundsätzlich fragwürdig und zählt nicht zu den Kernaufgaben der Stadt. Dass mit der Vermietung eines Mehrfamilienhauses eine Rendite erzielt werden kann, überrascht ja grundsätzlich nicht. Gleiches wäre aber auch der Fall, wenn stattdessen in ETF (Exchange Traded Fund, börsengehandelter Fonds) angelegt würde. Der Fonds «MSCI World» weist schliesslich auch eine langfristige durchschnittliche jährliche Rendite von >7 % auf. Trotzdem würde niemand zur Idee gelangen, mit Steuergeldern bei Aktien zu spekulieren. Hinzu kommt, dass die Investition in ein «Renditeobjekt» mittels Fremdkapital erfolgen würde, was grundsätzlich aus Sicht der öffentlichen Hand abzulehnen ist.
- Die Stadt verfolgt im Bereich der strategisch irrelevanten Immobilien derzeit eine Desinvestitionsstrategie, um die Verschuldung zu reduzieren und die finanzielle Handlungsfähigkeit zu sichern (vgl. SRB-Nr. 2025-191). Der Kauf einer zusätzlichen Liegenschaft steht in klarem Widerspruch zu dieser Zielsetzung. Es ist ausserdem zu berücksichtigen, dass die Stadt heute und in den kommenden Jahren jährlich wiederkehrende siebenstelligen Beträge in den Neu- und Ausbau eigener Immobilien investiert. Ein Verzicht auf diesen Kauf bedeutet daher keineswegs eine Schwächung des Immobilienportfolios, sondern vielmehr eine Fokussierung auf bestehende Projekte mit erkennbarem öffentlichem Nutzen.
- Der Kauf und die Bewirtschaftung von Mietliegenschaften beherbergt Risiken wie Leerstände, Sanierungsbedarf oder Mietausfälle, die letztlich von der Allgemeinheit getragen werden müssten.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 21. OKTOBER 2025

GESCH.-NR. SR 2024-2466

BESCHLUSS-NR. SR 2025-188

GESCH.-NR. STAPA 2025/102

BESCHLUSS-NR. KOMM.

FAZIT

Aus diesen Gründen ist der Kauf weder strategisch noch finanziell gerechtfertigt, weshalb die Minderheit (4 Mitglieder) der Rechnungsprüfungskommission empfiehlt, den Beschlussantrag Dispositivziffer 2 des Stadtrates abzulehnen.

SCHLUSSFAZIT

Die Rechnungsprüfungskommission begrüsst, dass die Stadt mit einer vorausschauenden Immobilienstrategie die Liegenschaft an der Hinterbühlstrasse 1 und 3 vor einigen Jahren erworben hat. Dadurch kann sie diese Grundstücke nun zielgerichtet dem Bauherrn des Baufeld E relativ einfach veräussern und damit die Umsetzung dieses Teilprojektes der Zentrumsentwicklung beschleunigen. Die Rechnungsprüfungskommission befürwortet diesen Verkauf einstimmig.

Der gleichzeitige Tausch beziehungsweise Kauf der Liegenschaft an der Eschikerstrasse 35 hingegen wird nicht einstimmig unterstützt (Ergebnis der Schlussabstimmung in der Kommission: 5 : 4).

Die Rechnungsprüfungskommission bedankt sich beim Stadtrat für die gute Ausarbeitung dieses Antrages, der die Stadtentwicklung weitervorantreibt.

Stadtparlament Illnau-Effretikon
Rechnungsprüfungskommission

Thomas Hildebrand
Präsident

Arie Bruinink
Aktuar

Versandt am: 23.10.2025