



BESCHLUSS

VOM 23. OKTOBER 2025

GESCH.-NR. 2024-1628
BESCHLUSS-NR. 2025-229
IDG-STATUS zeitlich befristet nicht öffentlich

SIGNATUR **06 Raumplanung, Bau und Verkehr**
06.00 Raumordnung
06.00.04 Kommunale Planung
06.00.04.04 Gestaltungsplanung

BETRIFFT **Privater Gestaltungsplan Alt-Effretikon;
Genehmigung Areal-Strategie für die städtischen Grundstücke und weiteres Vorgehen**

AUSGANGSLAGE

Am 19. September 2024 genehmigte der Stadtrat den Vorgehensplan für das Areal Alt-Effretikon (SRB-Nr. 2024-207). In diesem wurden sämtliche relevanten Themen wie baurechtliche Rahmenbedingungen, Eigentumsverhältnisse, mögliche Baumasse, Wohnungsbaupotenzial sowie Termine und Kosten für die weiterführende Planung abgehandelt. Für das städtische Bauland setzte der Stadtrat grundsätzlich den Fokus auf die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnungsbau. Offen blieb, in welcher Form dies umgesetzt werden soll.

Deshalb beauftragte der Stadtrat die Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien, mit den notwendigen Abklärungen. Einerseits sollen mit den beteiligten Grundeigentümerschaften Gespräche geführt und dabei gegebenenfalls auch ein Kaufangebot unterbreitet werden, andererseits ist der Umgang mit dem städtischen Land zu untersuchen. Insbesondere muss geklärt werden, ob ein Verkauf angestrebt oder ob das Grundstück mindestens teilweise im städtischen Besitz verbleiben soll. Die Ergebnisse werden dem Stadtrat mit vorliegendem Antrag und der Empfehlung zur bevorzugten Variante unterbreitet.

ERGEBNISSE DER GRUNDEIGENTÜMERGESPRÄCHE

Bis Mitte 2025 wurden mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern im Gestaltungsplangebiet Gespräche und Verhandlungen geführt.

Kat.-Nr. IE4, Jürg Schmid, 1'140 m², Kernzone II:
Mit dem Grundbesitzer konnte ein Kaufvertrag ausgehandelt werden, den der Stadtrat am 21. August 2025 genehmigte (SRB-Nr. 2025-183). Die Eigentumsübertragung findet spätestens im September 2028 statt.

Kat.-Nr. IE6730, Max und Urs Meier, 2'410 m², Kernzone I + II:
Die Grundeigentümer zeigten Interesse an einem Verkauf an die Stadt. Das Kaufangebot der Stadt, welches auf einer externen Immobilienbewertung beruht, beurteilten die Grundeigentümer jedoch als zu tief. Sie haben sich entschieden, ihre Immobilie zu behalten und an der Arealentwicklung mitzuwirken.

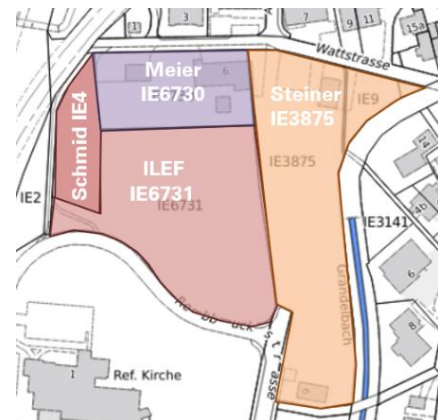


Abbildung 1: Eigentumsverhältnisse



BESCHLUSS

VOM 23. OKTOBER 2025

GESCH.-NR. 2024-1628

BESCHLUSS-NR. 2025-229

Kat.-Nrn. IE9 und E3875, Robert Steiner, 6'288 m², Kernzone I + II:

Das Gespräch mit dem Grundeigentümer und seinem Bauherrenvertreter hat ergeben, dass er sein Land behalten und in Abstimmung mit der Stadt die Entwicklung vorantreiben möchte.

ANALYSE ZUM UMGANG MIT DEM STÄDTISCHEN LAND

Der Stadtrat hält in seinem Schwerpunktprogramm für die Amtsdauer 2022 – 2026, Punkt 2: «Lebensräume bewusst gestalten» fest, wonach er preisgünstigen Wohnraum schaffen will. Zudem hat er mit Beschluss vom 21. August 2025 zur Portfoliostrategie Finanzvermögen entschieden, dass ein Teil des Wohnraums, der durch die Abteilung Gesellschaft benötigt wird, im Eigentum der Stadt bleiben soll (SRB-Nr. 2025-191). Aktuell mietet die Abteilung Gesellschaft rund 95 Wohnobjekte auf dem gesamten Stadtgebiet. Rund 15 Objekte sind befristete Zwischennutzungen, die nicht dauerhaft zur Verfügung stehen werden. Gemäss den Prognosen wird günstiger Wohnraum in den nächsten Jahren weiter abnehmen und das Thema somit weiterhin aktuell bleiben. Die Stadt verfügt zurzeit über 14 Wohnungen in ihrem Eigentum, die sie an die Abteilung Gesellschaft vermietet. Ein Zuwachs an städtischen Wohnungen wäre erstrebenswert. Diese Aspekte sind für die Überlegungen zu den künftigen Eigentumsverhältnissen von Bauland und Wohnungen zu beachten.

POTENZIAL FÜR WOHNUNGSBAU IM AREAL ALT-EFFRETIKON

Das Areal mit Gestaltungsplanpflicht ist einerseits der Kernzone I zugewiesen (keine neuen Hauptgebäude möglich) und andererseits der Kernzone II (neue Hauptgebäude möglich). Die nachfolgende Berechnung zeigt grob auf, dass die städtischen Parzellen IE8, IE10 und IE6731 zusammen mit dem Grundstück IE4 (Schmid), bei einer angenommenen Baumasse von 2.8 m³/m² das Potenzial für ca. 48 neue Wohnungen aufweist.

EIGENTÜMERSCHAFT	KAT.-NR	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	BEBAUBARE FLÄCHE	BEBAUBAR IN %	BAUVOLUMEN	VERMIETBARE FLÄCHE	ANZAHL WHG
		Kernzone I+II	Kernzone II	Anteil	2.8 m ³ /m ²	Geschosshöhe 3 m Nutzfläche x 0.75	100 m ² pro Whg
Stadt	IE6731 IE8/IE10	5'877 m ²	5'797 m ²	46 %	16'232 m ³	4'058 m ²	40
Stadt (Schmid)	IE4	1'140 m ²	1'140 m ²	9 %	3'192 m ³	798 m ²	8
Stadt Zwischentotal		7'017 m²	6'937 m²	55 %	19'424 m³	4'856 m²	48
Max/ Urs Meier	IE6730	2'410 m ²	1'352 m ²	11 %	3'786 m ³	946 m ²	10
Robert Steiner	IE9 IE3875	6'288 m ²	4'265 m ²	34 %	11'942 m ³	2'985 m ²	30
Total		15'715 m²	12'554 m²	100 %	35'152 m³	8'787 m²	88

BESCHLUSS

VOM 23. OKTOBER 2025

GESCH.-NR. 2024-1628

BESCHLUSS-NR. 2025-229

GESTALTUNGSPLANPFLICHT

Für das Areal gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Die Stadt kann folglich nicht unabhängig von anderen Faktoren entscheiden, welche Entwicklungen aus Immobilien-Sicht sinnvoll wären. Der Gestaltungsplan wird übergeordnet gemeinsam von den Grundeigentümern erstellt.

In welchem Mass die Stadt bei der Umsetzung beteiligt bleiben will und wie sich die künftigen Eigentumsverhältnisse präsentieren sollen, kann jedoch losgelöst von den planungsrechtlichen Vorgaben entschieden werden.

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE – VARIANTENBETRACHTUNG

Zum jetzigen Zeitpunkt ist insbesondere zu klären, ob die Stadt künftig noch Eigentümerin des Baulandes oder von Teilen davon sein möchte. Dasselbe gilt für die Frage, ob ein Teil der künftigen Wohnungen im Eigentum der Stadt stehen sollen.

Folgende Ziele des Stadtrates sollen auf dem Areal Alt-Effretikon erreicht werden:

- Es wird preisgünstiger Wohnraum geschaffen (Schwerpunkt 2: «Lebensräume bewusst gestalten» gemäss Schwerpunktprogramm des Stadtrates 2022 – 2026).
- Ein Teil des Wohnraumbedarfs der Abteilung Gesellschaft soll im Eigentum der Stadt liegen (SRB-Nr. 2025-191 vom 21. August 2025).

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND MÖGLICHES BAUVOLUMEN

Abbildung 2 zeigt die Ausgangslage für die weitere Planung mit den drei Parteien Robert Steiner, Max und Urs Meier und der Stadt.

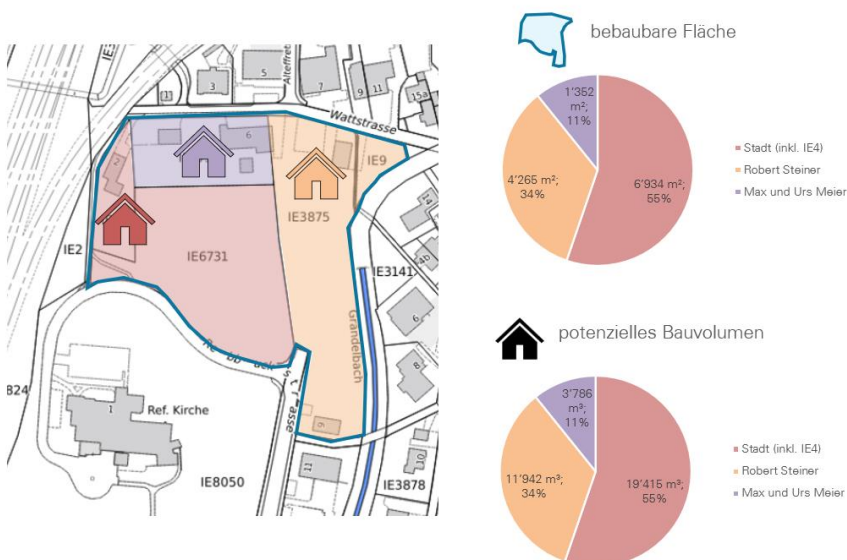


Abbildung 2: Grundstücksanteile und mögliches Bauvolumen

BESCHLUSS

VOM 23. OKTOBER 2025

GESCH.-NR. 2024-1628

BESCHLUSS-NR. 2025-229

Die Gesamtfläche misst zwar 15'715 m², effektiv bebaubar sind wegen der unterschiedlichen Zuteilung in die Kernzonen I und II allerdings nur 12'554 m². Die Stadt besitzt nach dem Kauf der Parzelle IE4 (Schmid) eine Gesamtfläche 7'017 m². Dies entspricht einem Grundstücksanteil von 45 %. Für die Berechnung des möglichen Bauvolumens wird nur die bebaubare Fläche in der Kernzone II von 6'937 m² betrachtet. Dies entspricht einem Anteil von 55 %. Das mögliche Neubauvolumen der Stadt beträgt ebenfalls 55 % des gesamten Wohnbaupotenzials im Areal.

MÖGLICHE SZENARIEN

Folgende Varianten im Umgang mit dem städtischen Land sind denkbar:



Abbildung 3:
Szenario 1: Verkauf

Im Szenario 1 werden die städtischen Grundstücke verkauft. Die Stadt besitzt schlussendlich weder Bauland noch Immobilien. Durch Auflagen im Kaufvertrag und im Gestaltungsplan ist eine (beschränkte) Mitwirkung durch die Stadt möglich. Es ist davon auszugehen, dass solche Auflagen den Verkaufspreis schmälern werden.

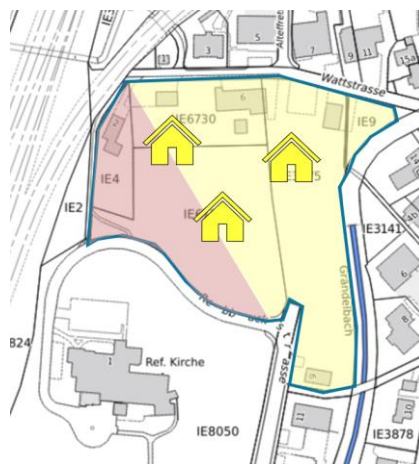


Abbildung 4:
Szenario 2: Grundeigentümerin (z.B. Baurecht abgeben)

Bei Szenario 2 bleibt die Stadt im Besitz ihrer Grundstücke, sie gibt sie aber im Baurecht ab. Sie besitzt also keine eigenen Bauten oder Wohnungen.

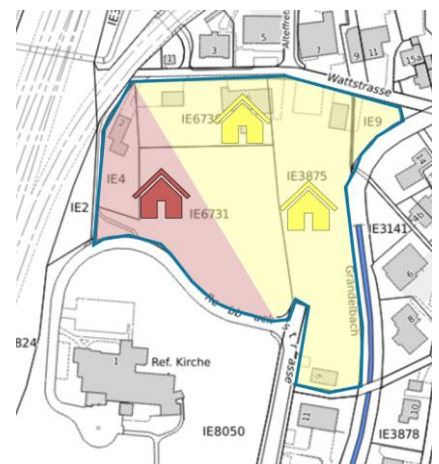


Abbildung 5:
Szenario 3: Miteigentum Land und Bauten

Im Szenario 3 verkauft die Stadt einen Teil ihres Baulandes und finanziert damit den Bau von Wohnungen (Stockwerkeigentum). Der Anteil an Bauland, der in städtischem Besitz verbleibt, entspricht dem Anteil, der den Wohnungen im Stockwerkeigentum angerechnet wird.

Das Szenario, wonach die Stadt das gesamte Areal kauft, entwickelt und bebaut, wird nicht näher betrachtet, da Robert Steiner, Eigentümer der Parzellen IE9 und IE3875, kein Interesse an einem Verkauf zeigt.



BESCHLUSS

VOM 23. OKTOBER 2025

GESCH.-NR. 2024-1628

BESCHLUSS-NR. 2025-229

VERGLEICH DER SZENARIEN

Werden die drei Varianten Verkauf, Landeigentum ohne eigene Bauten oder Landeigentum und Bauten gegenübergestellt, können die obengenannten Ziele nur mit dem Szenario 3 erreicht werden.

DEFINIIRTE ZIELE	SZENARIO 1: VERKAUF	SZENARIO 2: KEIN WOHN- EIGENTUM, LAND IM BAU- RECHT ABGEBEN	SZENARIO 3: EIGENTUM VON ANTEIL LAND UND BAUTEN
Es wird preisgünstiger Wohnraum geschaffen.	kann erreicht werden (durch Auflagen)	kann erreicht werden	kann erreicht werden
Ein Teil des Wohnraums soll im Eigentum der Stadt sein.	wird nicht erreicht	wird nicht erreicht	wird erreicht (durch das Einbringen des Landes könnten als Gegengeschäft ca. 15 Wohnungen erworben werden)

SZENARIO 1:

VERKAUF

Eine rudimentäre Berechnung zeigt, dass der Wert des bebaubaren städtischen Landes ohne weitere Auflagen circa 13.87 Mio. Franken beträgt. Welche Auflagen gemacht werden könnten und wie hoch die Abstriche beim Baulandpreis wären, müsste in einer weiteren Untersuchung im nächsten Schritt beziffert werden.

LANDWERT BEBAUBARE STÄDTISCHE GRUNDSTÜCKE

Landanteil bebaubar	6'933 m ²
Landwert / Quadratmeter (externe Schätzung und kantonales Landpreismodell)	Fr. 2'000.-
Landwert des bebaubaren städtischen Landes	Fr. 13'866'000.-

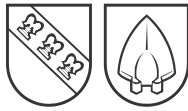
SZENARIO 2:

KEIN WOHN-EIGENTUM, LAND IM BAURECHT ABGEBEN

BERECHNUNG BAURECHTSZINS

Für die Berechnung des Baurechtszinses wird dem Referenzzinssatz von aktuell 1.25% ein Zuschlag von 0.5% angerechnet und mit dem Landwert multipliziert. Dies ergibt einen jährlichen Baurechtszins von rund Fr. 240'000.- für die gesamte städtische Fläche.

$$\text{Baurechtszins} = \text{Landwert} * (\text{Referenzzinssatz } 1.25\% + 0.5\%) = 13'866'000 * 1.75\% = 240'000$$



BESCHLUSS

VOM 23. OKTOBER 2025

GESCH.-NR. 2024-1628

BESCHLUSS-NR. 2025-229

SZENARIO 3:

EIGENTÜMERIN EINES ANTEILS DES LANDES UND DER BAUTEN

Werden circa 88 Wohneinheiten gebaut, beträgt der Landanteil 142.5 m² pro Einheit. Werden die Landkosten auf die Wohneinheiten heruntergerechnet, betragen diese ca. Fr. 285'000.- pro Wohnung.

LANDANTEIL UND WERT PRO WOHNUNG BEI 88 EINHEITEN

Grundstücke gesamt bebaubar	12'551 m ²
Anzahl Wohnungen	88
Anteil Grundstück / Wohneinheit	142.5 m ²
Quadratmeterpreis	Fr. 2'000.-
Kostenanteil für Grundstück / Wohneinheit	Fr. 285'000.-

Für preisgünstige Wohnungen mit einer Fläche von 100 m² ist mit Erstellungskosten von Fr. 600'000.- zu rechnen; inklusive dem dafür beanspruchten Bauland ergibt dies einen Wert von Fr. 885'000.- pro Wohnung.

WERT PRO WOHNHEINHEIT INKL. LANDANTEIL

Erstellungskosten pro Wohneinheit à 100 m ² bei Fr. 6'000.-/m ² Wohnfläche	Fr. 600'000.-
Wert pro Wohneinheit (inkl. Landanteil)	Fr. 885'000.-

Basierend auf den vorstehenden Berechnungen ergeben sich für die Stadt folgende Varianten für den Umgang mit dem städtischen Eigentum:

BESCHLUSS

VOM 23. OKTOBER 2025

GESCH.-NR. 2024-1628

BESCHLUSS-NR. 2025-229

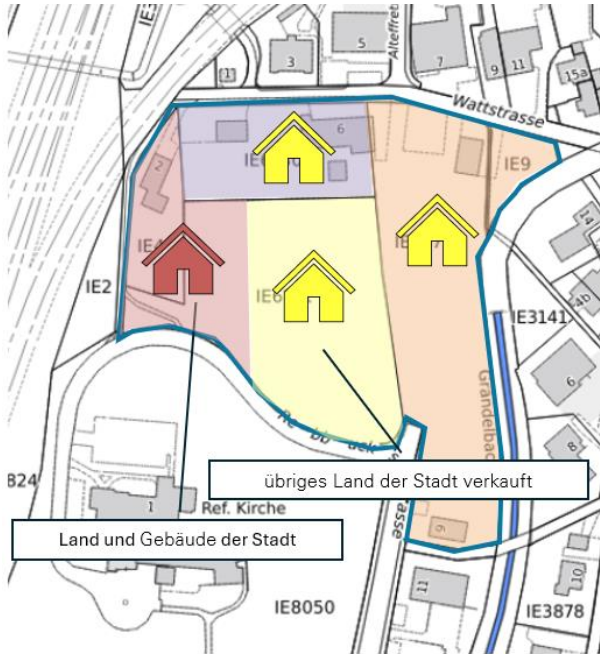


Abbildung 6:
Szenario 3.1: Verkauf Landanteil zugunsten von Wohneinheiten (Kein Cash-Flow)

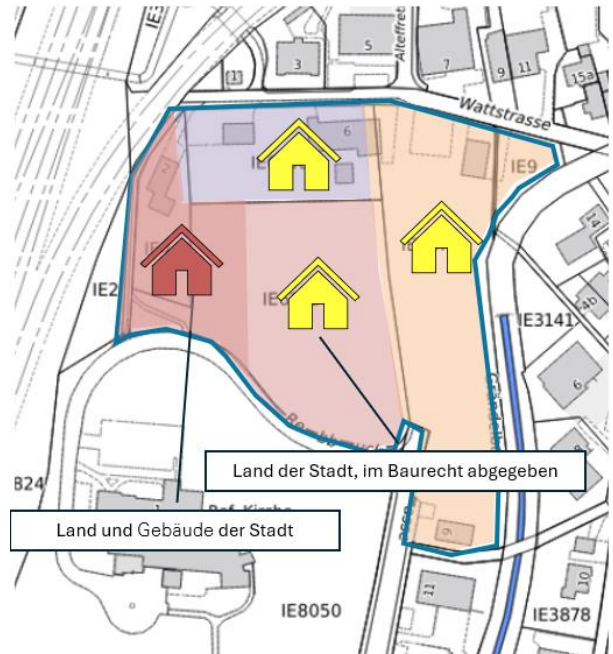


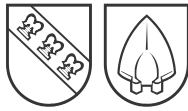
Abbildung 7:
Szenario 3.2: Vergabe Landanteil im Baurecht und Bau von Wohneinheiten auf eigenem Land

SZENARIO 3.1: VERKAUF LANDANTEIL ZUGUNSTEN VON WOHNEINHEITEN (KEIN CASH-FLOW)

In diesem Szenario bringt die Stadt das Land ein und erhält die Anzahl Wohnungen, welche dem eingebrachten Kapital entspricht.

ENDZUSTAND

Wert pro Wohneinheit (inkl. Landanteil)	Fr. 885'000.-
Landwert	Fr. 13'866'000.-
Anzahl Wohneinheiten	15.6



BESCHLUSS

VOM 23. OKTOBER 2025

GESCH.-NR. 2024-1628

BESCHLUSS-NR. 2025-229

Die nachfolgende Tabelle zeigt, mit welchen Mietpreisen die Abteilung Gesellschaft bei Wohnungen im preisgünstigen Segment rechnet.

GRÖSSE	MONATSMIETE EXKL. NK
3-Zimmer	Fr. 1'500.- → 1'600.-
4-Zimmer	Fr. 2'000.-

Für die Renditebetrachtung wird mit 15 4-Zimmerwohnungen à 100 m² gerechnet. Werden diese Wohnungen für je Fr. 2'000.- / Monat vermietet, ergibt sich eine Bruttorendite von rund 2.59%.

$$\text{Bruttorendite} = \frac{\text{jährliche Nettomietzinseinnahmen}}{\text{Kaufpreis}} = \frac{15 * 12 * 2'000}{13'866'000} = 2.59\%$$

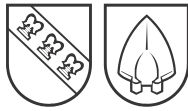
SZENARIO 3.2:

VERGABE LANDANTEIL IM BAURECHT UND BAU VON WOHNHEITEN AUF EIGENEM LAND

Wird stattdessen die definierte Anzahl von 15 Wohnungen inkl. Landanteil gekauft bzw. behalten und das restliche Land für den Bau von ca. 33 Wohnungen im Baurecht abgegeben, ergibt sich folgendes Bild.

ENDZUSTAND

Erstellungskosten pro Wohneinheit à 100 m ² bei Fr. 6'000.-/m ²	Fr. 600'000.-
Kostenanteil für Grundstück / Wohneinheit (im Besitz der Stadt)	Fr. 0.-
Wert pro Wohneinheit (ohne Landanteil)	Fr. 600'000.-
Anzahl Wohnungen (Annahme)	15
Kaufpreis	Fr. 9'000'000.-
Baurechtszins / Wohneinheit und Jahr /Fr. 240'000.- / 48 Wohnung)	Fr. 5'000.-
Anzahl Wohnungen Dritter auf städtischem Land (48 Einheiten, abzüglich 15 selbstgenutzter Wohnungen)	33
Baurechtszins Dritter für 33 Wohneinheiten pro Jahr	Fr. 165'000.-



BESCHLUSS

VOM 23. OKTOBER 2025

GESCH.-NR. 2024-1628

BESCHLUSS-NR. 2025-229

EMPFEHLUNG DER ABTEILUNG HOCHBAU

Aufgrund der Ziele wonach preisgünstiger Wohnraum gefördert und ein Anteil an Wohnungen, welcher durch die Abteilung Gesellschaft benötigt wird, im Eigentum behalten werden soll, fallen die Szenarien 1 und 2 ausser Betracht. Die Abteilung Hochbau empfiehlt, das Szenario 3.1 zu verfolgen: Die Stadt bringt das Land ein und erhält zugleich jene Anzahl an Wohnungen, die dem eingebrachten Kapital entspricht (kein Cashflow). Im Endeffekt verkauft die Stadt circa 4'700 m² Land und besitzt noch etwa 2'200 m² Land und 15 Wohnungen.

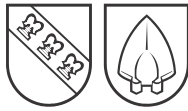
Das Szenario 3.2 scheint angesichts der aktuellen Finanzlage schwierig umsetzbar, da die Investition von 9.0 Mio. Franken die Verschuldung der Stadt zusätzlich erhöhen würde.

Für das Vorgehen in Szenario 3.1 benötigt die Stadt eine Investorenschaft, die den verbleibenden Anteil von 4'700 m² des städtischen Baulandes übernimmt und für sich selbst darauf 33 Wohnungen baut. Weiter baut sie für die Stadt 15 Wohnungen auf 2'200 m² städtischem Land – im Abtausch mit dem erwähnten Bauland von 4'700 m².

Als Investorenschaft kommen aus heutiger Sicht verschiedene Bauträger in Frage. Im nächsten Schritt sind die Auflagen und Rahmenbedingungen für einen solchen Landhandel durch die Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien, in Zusammenarbeit mit der Abteilung Gesellschaft und dem Stadtschreiber zu erarbeiten und dem Stadtrat zu unterbreiten. Auf dieser Basis soll dann später die Evaluation für einen möglichen Bauträger erfolgen.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU BESCHLIESST:

1. Das Ergebnis der Gespräche mit den beteiligten Grundeigentümerschaften sowie die Analyse zum Umgang mit dem städtischen Land im Gestaltungsplangebiet Alt-Effretikon werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Szenarien 1 (Verkauf des gesamten städtischen Landes) und 2 (Abgabe im Baurecht des gesamten städtischen Landes) erfüllen die stadträtlichen Ziele nicht und werden nicht weiterverfolgt.
3. Das Szenario 3.1 (die Stadt bringt das Land ein und erhält die Anzahl Wohnungen, welche dem eingebrachten Kapital entspricht) erfüllt die stadträtlichen Ziele und ist weiterzuverfolgen.
4. Das Szenario 3.2 (analog Szenario 3.1, jedoch wird das Land nicht verkauft, sondern im Baurecht abgegeben) wird aufgrund der aktuellen Finanzsituation der Stadt nicht weiterverfolgt.
5. Die Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien, wird in Zusammenarbeit mit der Abteilung Gesellschaft und dem Stadtschreiber beauftragt, die Grundlagen zu schaffen, um eine Investorenschaft auf Basis des Szenarios 3.1 zu evaluieren. Dazu sind die Rahmenbedingungen zu definieren und dem Stadtrat zur Beschlussfassung zu unterbreiten. Vorzusehen ist preisgünstiger Wohnraum gemäss den Zielen des Stadtrates im Schwerpunktprogramm 2022 – 2026, Schwerpunkt 2: «Lebensräume bewusst gestalten».



BESCHLUSS

VOM 23. OKTOBER 2025

GESCH.-NR. 2024-1628

BESCHLUSS-NR. 2025-229

6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- a. Stadtpräsident
 - b. Stadträtin Ressort Hochbau
 - c. Stadtschreiber
 - d. Leiter Hochbau
 - e. Stadtplanerin
 - f. Leiterin Immobilien
 - g. Abteilung Finanzen

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 27.10.2025