



ANTRAG DES STADTRATES WEISUNG ZU HANDEN DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR. STAPA 2026/139
BESCHLUSS-NR. STAPA
IDG-STATUS öffentlich
EINGANG GESCHÄFTSLEITUNG 7. Mai 2026
VORBERATUNG RPK Rechnungsprüfungskommission
FRIST BERATUNG KOMMISSION
BERATUNG STADTPARLAMENT

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

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Ermächtigung des Stadtrates zum Verkauf von Bau-
land und Erwerb von Wohnraum (Tauschhandel) in Alt-Effretikon**

GESCH.-NR. SR 2026-0448
BESCHLUSS-NR. SR 2026-82
VOM 07.05.2026
IDG-STATUS öffentlich
ZUST. RESSORT Hochbau
REFERENT Stadträtin Rosmarie Quadranti

AKTENVERZEICHNIS

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN STAPA	AKTEN KOMMISSION
1	Portfoliostrategie Finanzvermögen (SRB-Nr. 2025-191)	21.08.2025	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Arealstrategie Alt-Effretikon (SRB-Nr. 2025-229)	23.10.2025	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Schätzung ZKB, Szenario Stockwerkeigentum	17.04.2026	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Schätzung ZKB, Szenario Mietwohnungsbau	17.04.2026	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Schätzung ZKB, Szenario Genossenschaftsmerkmale	17.04.2026	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



ANTRAG DES STADTRATES

WEISUNG ZU HANDEN
DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR. 2026-0448
BESCHLUSS-NR. 2026-82
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Arealstrategie Alt-Effretikon;**
Ermächtigung zum Verkauf von Bauland und Erwerb von Wohnraum (Tauschhandel);
Verabschiedung der Vorlage zu Händen des Stadtparlamentes

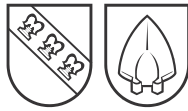
BESCHLUSSESANTRAG

DAS STADTPARLAMENT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND GESTÜTZT AUF ART. 21 ZIFFER 6 DER GEMEINDEORDNUNG

BESCHLIESST:

1. Der Stadtrat wird ermächtigt, die im Ortsteil Alt-Effretikon gelegenen Grundstücke Kataster-Nr. IE4 (Anlagen-Nr. 11450) und IE6731 (Anlagen-Nr. 1506) mit einer Gesamtfläche von 6'937 m² zum Zweck der Realisierung von preisgünstigem Wohnraum (Kostenmiete) zu einem Mindestverkaufspreis von Fr. 13'500'000.- beziehungsweise Fr. 1'943.- pro m² zu veräussern. Der Mindestverkaufspreis erhöht sich bis zur Eigentumsübertragung entsprechend der Entwicklung des Landesindexes der Konsumentenpreise (LIK), ausgehend vom Stand per 1. Mai 2026.
2. Der Stadtrat wird beauftragt und ermächtigt, im Rahmen der Arealentwicklung Alt-Effretikon Wohnraum einschliesslich zugehörigem Landanteil im Gegenwert des Verkaufserlöses der Grundstücke Kataster-Nrn. IE4 und IE6731 zu erwerben.
3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Notariat und Grundbuchamt Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau
 - b. Abteilung Hochbau
 - c. Abteilung Finanzen
 - d. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (dreifach)



ANTRAG DES STADTRATES VOM 07. MAI 2026

GESCH.-NR. 2026-0448
BESCHLUSS-NR. SR 2026-82
GESCH.-NR. STAPA 2026/139

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Das zentral gelegene Baugebiet hinter dem Kirchhügel «Rebbuck» im Ortsteil Alt-Effretikon befindet sich im Eigentum der Stadt sowie im Besitz von zwei privaten Grundeigentümerschaften. Es liegt in den Kernzonen I und II und bietet – je nach Wohnungsgrössen – Potenzial für rund 88 bis 110 Neubauwohnungen. Davon entfallen etwa 48 bis 60 Wohnungen auf den Landanteil der Stadt. Die privaten Grundeigentümerschaften können insgesamt 40 bis 50 neue Wohnungen realisieren. Mit ihnen wurde vereinbart, mindestens bis zum Abschluss des privaten Gestaltungsplans eine gemeinsame Planung durchzuführen.

Vorerst soll die Stadt den Umgang mit dem eigenen Land festlegen. Dazu unterbreitet der Stadtrat dem Stadtparlament die vorliegende Arealstrategie. Gestützt auf das Schwerpunktprogramm des Stadtrates zur Amtsdauer 2022–2026 und gestützt auf die Portfoliostrategie für das Finanzvermögen aus dem Jahr 2025 verfolgt der Stadtrat die Ziele, auf dem städtischen Land preisgünstigen Mietwohnungsraum zu schaffen und gleichzeitig eigene Räumlichkeiten für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben zu sichern.

Diese beiden Ziele lassen sich über einen Tauschhandel mit einer geeigneten Bauträgerschaft kostenneutral realisieren. Das städtische Bauland soll mit der Auflage zur Erstellung preisgünstigen Wohnungsbaus an eine Immobiliengesellschaft veräussert werden. Diese errichtet eine Wohnüberbauung auf dem gesamten städtischen Bauland und übergibt der Stadt anschliessend jenen Wohnungsanteil, der dem Verkaufspreis des Landes entspricht. Die Berechnungen zeigen, dass die Stadt durch die Abgabe von 70 % des Baulandes etwa 30 % der Wohnungen inklusive des dazugehörigen Landanteils wieder in ihr Eigentum übernehmen kann. Auf diesem Weg gelangt die Stadt ohne eigene Investitionen in den Besitz von 15 bis 18 Wohnungen. Dadurch reduzieren sich die Ausgaben für Wohnraum, den die Stadt heute auf dem freien Markt anmieten muss. Sowohl die Wohnungen im Eigentum der Stadt als auch jene der privaten Bauträgerschaft werden preisgünstig bewirtschaftet. Die beiden privaten Grundeigentümerschaften des restlichen Baulandes sind in der Preisgestaltung ihrer Wohnungen frei. Dadurch entsteht ein durchmischtes Wohnquartier.

Der Landpreis wurde für die drei Szenarien Genossenschaftsbau, Mietwohnungsbau und Stockwerkeigentum berechnet und dem favorisierten Szenario mit dem Tauschhandel gegenübergestellt. Entfällt die Auflage zur Erstellung preisgünstigen Wohnraums, steigt der erzielbare Landpreis. Die daraus resultierende einmalige Einnahme könnte zur Schuldentilgung genutzt werden, was die jährlichen Schuldzinsen senken würde. Diese Zinseinsparungen fallen allerdings geringer aus als die laufenden Einnahmen aus Mieten und/oder Baurechtszinsen. Zudem würden die städtischen Zielsetzungen (preisgünstiger Wohnraum und eigene Nutzungen in eigenen Liegenschaften) verfehlt. Diese könnten auch bei der Abgabe des gesamten Landes im Baurecht nur teilweise erfüllt werden. Bei der Abgabe eines Teils des Landes im Baurecht und dem Bau von Wohnungen durch die Stadt auf dem restlichen Land würde die ohnehin schon hohe Verschuldung weiter ansteigen.

Der Stadtrat beantragt deshalb, das Bauland mit der Auflage zur Realisierung preisgünstigen Wohnungsbaus zu veräussern und der Stadt den Rückkauf von Wohnungen und Land im Umfang des Verkaufspreises des Baulandes zu ermöglichen. Diese Transaktion kann für die Stadt kostenneutral erfolgen und die beiden Ziele, nämlich preisgünstigen Wohnraum und städtische Nutzungen in eigenen Liegenschaften zu ermöglichen, werden erfüllt.

ANTRAG DES STADTRATES VOM 07. MAI 2026

GESCH.-NR. 2026-0448
BESCHLUSS-NR. SR 2026-82
GESCH.-NR. STAPA 2026/139

AUSGANGSLAGE

Die gut gelegene Obstwiese im Ortsteil Alt-Effretikon befindet sich in der Bauzone und ist somit ein potenzielles Wohngebiet mit vielfältigen attraktiven Eigenschaften. Von dieser zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sowie Bahn- und Businfrastrukturen in Fussdistanz erreichbar. Gleichwohl liegt es ruhig und abgeschirmt hinter dem Kirchhügel in einer durchgrünten, beinahe dörflichen Umgebung.

Der Perimeter umfasst ein 15'715 m² grosses Gelände, das in der kommunalen Bau- und Zonenordnung mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt ist. 12'554 m² liegen in der Kernzone II (neue Hauptgebäude zulässig) und 3'161 m² in der Kernzone I (keine neuen Hauptgebäude zulässig). Im Teil der Kernzone I befinden sich ein ehemaliges Bauernhaus sowie eine freistehende Scheune, die beide in Privatbesitz sind und im Inventar der potenziell schützenswerten Bauten geführt werden. In diesem Teil des Areal sind die Baumöglichkeiten auf Grund der Zonenzuteilung eingeschränkt. Die grössere Fläche von 12'554 m² in der Kernzone II steht im Besitz verschiedener Grundeigentumschaften. Zum städtischen Eigentum zählt das unbebaute Grundstück Kat.-Nr. IE6731 mit 5'797 m². Darüber hinaus konnte die Stadt kürzlich die Liegenschaft an der Wattstrasse 2, Kat.-Nr. IE4, erwerben. Dieses Grundstück misst 1'140 m²; auf ihm befindet sich ein Einfamilienhaus mit 6.5 Zimmern. Weitere Flächen in der Kernzone II gehören einerseits Robert Steiner (4'265 m²) und andererseits den Brüdern Max und Urs Meier (1'352 m²).

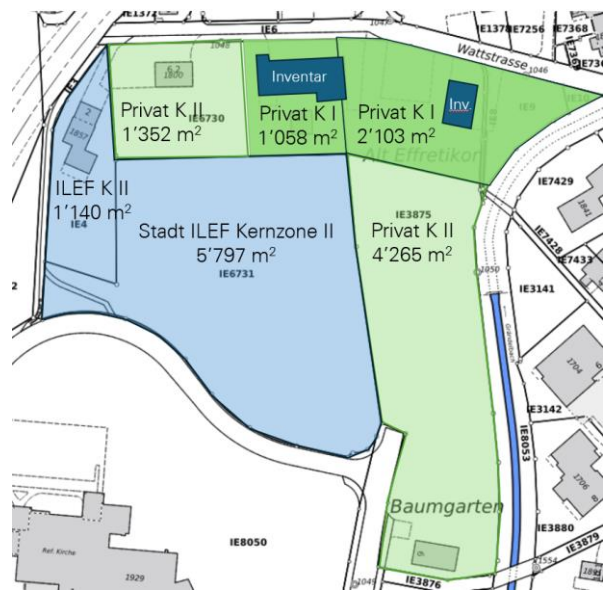


Abbildung 1:
Eigentumsverhältnisse und Zonenzuteilung

Da es sich um ein Gestaltungsplanpflichtgebiet handelt, wurden mit allen beteiligten Grundeigentumschaften Gespräche geführt und das Ziel definiert, dass das Areal bis mindestens zum Abschluss des Privaten Gestaltungsplanverfahrens gemeinsam entwickelt wird.

ÜBERGEORDNETE ZIELE

Bevor die gemeinsame Planung angegangen werden kann, soll der Umgang mit dem städtischen Land beschlossen werden. Die übergeordneten Ziele wurden durch den Stadtrat im Schwerpunktprogramm 2022–2026 und in der Portfoliostrategie für das Finanzvermögen von 2025 definiert.

ZIEL 1:
PREISGÜNSTIGER WOHNRAUM

Die steigende Mietpreisentwicklung stellt für Einwohnerinnen und Einwohner in verschiedenen Lebenslagen eine Herausforderung dar. Sei es für Familien mit steigendem Wohnraumbedarf, für Jüngere während der Ausbildung oder auch für Ältere, deren Einkommen in der nachberuflichen Lebensphase geringer ausfällt. Darum hat der Stadtrat im Schwerpunktprogramm zur Amtsdauer 2022–2026 im Schwerpunkt 2 «Lebensräume



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 07. MAI 2026

GESCH.-NR. 2026-0448
BESCHLUSS-NR. SR 2026-82
GESCH.-NR. STAPA 2026/139

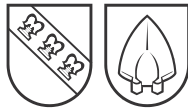
bewusst gestalten» definiert, dass ein grösseres Angebot an preisgünstigem Wohnraum geschaffen werden soll. Damit möchte er der Tendenz der steigenden Mietpreise auf dem Wohnungsmarkt entgegenwirken.

ZIEL 2:
STÄDTISCHE NUTZUNGEN IN EIGENEN LIEGENSCHAFTEN

Im Zusammenhang mit der Portfoliostrategie des Finanzvermögens hat der Stadtrat am 21. August 2025 festgehalten, dass sich ein Teil des Wohnraumbedarfs der Abteilung Gesellschaft im Eigentum der Stadt befinden soll (SRB-Nr. 2025-191). Aktuell werden 15 eigene Wohnungen genutzt und etwa 80 werden auf dem freien Markt gemietet. Das entspricht etwa 1.4 Mio. Franken Mietzins pro Jahr, der externen Grundeigentümerschaften entrichtet wird. Die 15 eigenen Wohnungen befinden sich mehrheitlich in Gebäuden, die aus strategischen Gründen erworben wurden. So werden beispielsweise die Häuser an der Brandriet- und Rütlistrasse dereinst einer neuen Überbauung weichen (Masterplan Bahnhof Ost – Baufeld C). Um langfristig über genügend eigene Wohnungen zu verfügen, soll ein Teil davon in Alt-Effretikon realisiert werden.

GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND RICHTWERTE FÜR ANZAHL WOHNUNGEN

Nachfolgend finden sich hypothetische Hochrechnungen, um Richtwerte für die Anzahl realisierbarer Wohnungen zu erhalten. In Kernzonen bestehen zwar Vorschriften zu Grenzabständen, Gebäudehöhen, Gestaltung, etc., es wird aber keine Baumassenziffer definiert. Je nach ortsbaulicher Verträglichkeit eines Projektes kann die Bebauungsdichte variieren. Um einen Richtwert für die mögliche Anzahl Wohnungen zu erhalten, wird auf die benachbarten Überbauungen Alteffretikerstrasse 21 und 23 sowie Wattstrasse 13 a–c referenziert. Diese liegen ebenfalls in der Kernzone II und weisen eine Baumasse von $2.8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ auf. Daraus errechnet sich ein Potenzial von ca. 88–110 Neubauwohnungen (abhängig von der Wohnungsgrösse) für das gesamte Areal. Etwa 48–60 Wohnungen entfallen auf das städtische Land und etwa 40–50 Wohnungen könnten auf den privaten Grundstücken realisiert werden.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 07. MAI 2026

GESCH.-NR. 2026-0448
BESCHLUSS-NR. SR 2026-82
GESCH.-NR. STAPA 2026/139

EIGENTÜMERSCHAFT	KAT.NR.	BEBAUBARE FLÄCHE	BAU- VOLUMEN	VERMIETBARE FLÄCHE	ANZAHL WHG
		Kernzone II	2.8 m ³ /m ²	Geschoss 3.0 m Faktor Nutzfl. 0.75	80–100 m ² pro Whg
Stadt	IE6731	5'797 m ²	16'232 m ³	4'058 m ²	40–50
Stadt	IE4	1'140 m ²	3'192 m ³	798 m ²	8–10
Stadt Zwischentotal		6'937 m²	19'424 m³	4'856 m²	48–60
Max/Urs Meier	IE6730	1'352 m ²	3'786 m ³	946 m ²	10–12
Robert Steiner	IE3875	4'265 m ²	11'942 m ³	2'986 m ²	30–38
Total		12'554 m²	35'152 m³	8'788 m²	88–110

LANDPREIS, BAUKOSTEN UND ANLAGEKOSTEN

Auf Basis der Schätzungen der Zürcher Kantonalbank (ZKB) vom 17. April 2026 wird der Wert des städtischen Baulandes je nach Nutzung (Genossenschaftsbau, Mietwohnungsbau, Stockwerkeigentum) unterschiedlich bewertet. Für die Wertfindung wurde die Landrückwärtsrechnung (Residualwertmethode) angewendet.

OBJEKTART	QUADRATMETERPREIS	LANDPREIS	BAUKOSTEN	ANLAGEKOSTEN
Genossenschaftsbau	Fr. 1'943.-/m ²	Fr. 13.5 Mio.	Fr. 29.8 Mio.	Fr. 43.3 Mio.
Mietwohnungsbau	Fr. 2'379.-/m ²	Fr. 16.5 Mio.	Fr. 29.8 Mio.	Fr. 46.3 Mio.
Stockwerkeigentum	Fr. 2'801.-/m ²	Fr. 19.4 Mio.	Fr. 36.5 Mio.	Fr. 55.9 Mio.

ANTRAG DES STADTRATES VOM 07. MAI 2026

GESCH.-NR. 2026-0448
 BESCHLUSS-NR. SR 2026-82
 GESCH.-NR. STAPA 2026/139

AREALSTRATEGIE FÜR ALT-EFFRETIKON

MÖGLICHE SZENARIEN

Am 23. Oktober 2025 hat der Stadtrat verschiedene Szenarien für den Umgang mit dem städtischen Land im Gebiet Alt-Effretikon evaluiert und sie mit den erwähnten Zielen abgeglichen (SRB-Nr. 2025-229). In Erwägung gezogen wurden der Verkauf des gesamten städtischen Grundeigentums (Szenario 1) oder die Abgabe im Baurecht (Szenario 2). Bei den zwei geprüften Mischformen soll einmal das Land verkauft und nach Fertigstellung der Überbauung die Anzahl an Wohnungen (inkl. zugehörigem Bauland) wieder an die Stadt übertragen werden, die dem Wert des verkauften Baulandes entspricht (Szenario 3). Bei der letzten Variante würde das Land im Baurecht abgegeben und ein Teil der Wohnungen mit dazugehörigem Landanteil am Schluss wieder zurück erworben werden (Szenario 4).

SZENARIO 1

SZENARIO 2

SZENARIO 3

SZENARIO 4



LEGENDE

- Verkauf
- Besitz Stadt
- Baurecht
- Besitz Privat

**SZENARIO 1:
VERKAUF**

Das gesamte städtische Bauland wird verkauft. Im Kaufvertrag und im Gestaltungsplan können Auflagen für preisgünstigen Wohnungsbau erlassen werden. Es kann ein kurzfristiger Erlös erzielt und Schulden können abgebaut werden. Auflagen für preisgünstigen Wohnungsbau können den Verkaufspreis schmälern.

**SZENARIO 2:
BAURECHT**

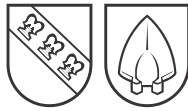
Das gesamte städtische Bauland wird im Baurecht abgegeben. Gleich wie beim Verkauf können im Baurechtsvertrag und im Gestaltungsplan Auflagen für preisgünstigen Wohnungsbau erlassen werden. Langfristig bleibt das Land in städtischem Besitz, die Stadt besitzt aber keine eigenen Wohnungen.

**SZENARIO 3:
TAUSCH**

Das städtische Bauland wird mit der Auflage des preisgünstigen Wohnungsbaus verkauft. Die Bauträgerschaft erstellt eine Wohnüberbauung und tritt am Schluss die Anzahl Wohnungen inkl. dazugehörigem Bauland wieder an die Stadt ab, welche dem Gegenwert des verkauften Landes entspricht.

**SZENARIO 4:
INVESTITION MIT BAURECHT**

In Anlehnung an Szenario 3 wird das Land ebenfalls abgegeben, aber im Baurecht statt verkauft und auch mit der Auflage des preisgünstigen Wohnungsbaus. Ein Teil des Landes soll im Eigentum der Stadt bleiben. Als Bauherrin investiert die Stadt in den Bau von preisgünstigen Wohnungen, die im Eigentum der Stadt verbleiben.







ANTRAG DES STADTRATES VOM 07. MAI 2026

GESCH.-NR. 2026-0448
BESCHLUSS-NR. SR 2026-82
GESCH.-NR. STAPA 2026/139

BEWERTUNG DER ZIELERREICHUNG





ZIEL 1:

SCHAFFUNG PREISGÜNSTIGER WOHNRAUM

 Schaffung von preisgünstigem Wohnraum kann mit Auflagen erreicht werden.	 Schaffung von preisgünstigem Wohnraum kann mit Auflagen erreicht werden.	 Preisgünstiger Wohnraum kann unmittelbar umgesetzt sowie mit Auflagen erreicht werden.	 Preisgünstiger Wohnraum kann unmittelbar umgesetzt sowie mit Auflagen erreicht werden.
---	---	--	---

ZIEL 2:

STÄDTISCHE NUTZUNGEN IN EIGENEN LIEGENSCHAFTEN

 Das Ziel, einen Teil des Wohnraumbedarfs im städtischen Eigentum zu haben wird nicht erreicht.	 Das Ziel, einen Teil des Wohnraumbedarfs im städtischen Eigentum zu haben wird nicht erreicht.	 Das Ziel der städtischen Wohnungen im Eigentum wird erreicht.	 Das Ziel der städtischen Wohnungen im Eigentum wird erreicht.
---	---	---	--

Mit den Szenarien 1 und 2 werden die städtischen Ziele nicht oder nur auf Umwegen erreicht. Die beiden Szenarien 3 und 4 hingegen ermöglichen sowohl preisgünstigen Wohnraum auf dem gesamten städtischen Land als auch einen Anteil an Wohnungen im städtischen Besitz.

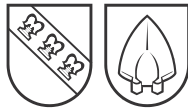
AUSWIRKUNGEN AUF DIE FINANZEN

Ob das Land verkauft, im Baurecht abgetreten oder im Eigentum behalten wird, wirkt sich auf die städtischen Finanzen aus. Aktuell verfügen die im Finanzvermögen geführten Grundstücke Kat.-Nrn. IE4 und IE6731 über einen Buchwert von rund 5.4 Mio. Franken.

Mit dem Landverkauf können Schulden getilgt und die Schuldzinszahlungen reduziert werden. Als Zinssatz wird für die Kalkulation von einem Mittelwert von 1.5 % ausgegangen.

Wird Land im Baurecht abgegeben, kann von Einnahmen in der Grössenordnung von 1.75 % (1.25 % Referenzzinssatz plus 0.5 %) des Landwertes ausgegangen werden.

Die Mieteinnahmen orientieren sich an den Werten der Abteilung Gesellschaft für preisgünstigen Wohnraum. Eine 3-Zimmer-Wohnung wird mit Fr. 1'600.- und eine 4-Zimmer-Wohnung mit Fr. 2'000.- eingesetzt. Für die 15-18 städtischen Wohnungen können Mieteinnahmen von etwa Fr. 360'000.- im Jahr generiert werden.

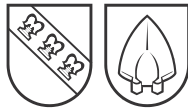


ANTRAG DES STADTRATES VOM 07. MAI 2026

GESCH.-NR. 2026-0448
BESCHLUSS-NR. SR 2026-82
GESCH.-NR. STAPA 2026/139

SZENARIO 1: VERKAUF	SZENARIO 2: BAURECHT	SZENARIO 3: TAUSCH	SZENARIO 4: INVESTITION MIT BAURECHT
<ul style="list-style-type: none">– Einmalige Einnahmen: Fr. 13.5 Mio., bzw. Fr. 202'500.-/Jahr weniger Schuldzins 1.5 %– Falls keine Auflagen gemacht würden: Fr. 19.4 Mio. (STWE) bzw. Fr. 291'000.-/Jahr weniger Schuldzinsen, jedoch werden übergeordnete Ziele verfehlt.	<ul style="list-style-type: none">– Keine einmaligen Einnahmen.– Langfristige Einnahmen von Fr. 236'250.-/Jahr (Baurecht 1.75 %)	<ul style="list-style-type: none">– Keine einmaligen Einnahmen.– Langfristige Einnahmen Miete Fr. 360'000.-/Jahr	<ul style="list-style-type: none">– Investition Wohnungen: Einmalig Fr. 9.0 Mio. bzw. zusätzlicher Schuldzins von Fr. 135'000.-/Jahr– Langfristige Einnahmen Baurecht auf rund 70 % der Gesamtfläche Fr. 165'375.-/Jahr– Miete Fr. 360'000.-/Jahr
			<ul style="list-style-type: none">- Fr. 135'000.-/Jahr+ Fr. 165'375.-/Jahr+ Fr. 360'000.-/Jahr
+ Fr. 202'500.-/Jahr (+ Fr. 291'000.-/Jahr)	+ Fr. 236'250.-/Jahr	+ Fr. 360'000.-/Jahr	+ Fr. 390'375.-/Jahr

Die Szenarien 3 und 4 schliessen sowohl bei der Zielerreichung als auch in der finanziellen Betrachtung besser ab. Daher sind diese beiden Varianten den Szenarien 1 und 2 vorzuziehen. Finanziell langfristig am interessantesten ist die Variante 4, bei der die Stadt einen Teil der Wohnungen selbst baut und den Rest des Landes im Baurecht abgibt. Allerdings bedeutet das eine Investition von ca. 9.0 Mio. Franken, was zu einem Anstieg der ohnehin hohen Schulden führt. Aus diesen Gründen bildet in der jetzigen Situation Szenario 3 (Tausch) die beste Option für den Umgang mit dem städtischen Land.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 07. MAI 2026

GESCH.-NR. 2026-0448
BESCHLUSS-NR. SR 2026-82
GESCH.-NR. STAPA 2026/139

SONDIERUNGSGESPRÄCHE MIT MÖGLICHEN BAUTRÄGERSCHAFTEN

Mit drei verschiedenen Bauträgerschaften, die einen Bezug zu Illnau-Effretikon aufweisen, wurden unverbindliche Gespräche geführt. Dabei wurde die Realisierbarkeit der Szenarien erörtert und insbesondere geprüft, ob die durch den Stadtrat favorisierten Szenarien 3 und 4 ihr Interesse wecken. Alle drei finden das Vorhaben für sie als Unternehmung sehr interessant und die Rahmenbedingungen erachten sie als tragbar. Zwei ziehen den Kauf des Baulandes dem Baurecht vor. Bei einer entsprechenden Ausschreibung würden alle gerne mitwirken.

WEITERES VORGEHEN

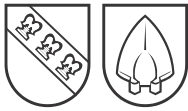
Mit dem Beschluss zur Arealstrategie werden die Weichen für das weitere Vorgehen gestellt. Davon ausgehend, dass das Stadtparlament dem stadträtlichen Vorschlag mit Szenario 3 zustimmt, kann die Umsetzung wie folgt durchgeführt werden:

PHASE	ZUSTÄNDIGKEIT	DAUER
Festlegung Arealstrategie und Genehmigung Verkauf Land / Kauf Wohnungen	Stadtparlament	4 Monate
Evaluation Bauträgerschaft und Vertragsabschluss	Stadtrat	6 Monate
Gemeinsamer Wettbewerb/Studienauftrag	Bauträgerschaft und Private Grundeigentümer	8 Monate
Erstellung gemeinsamer Gestaltungsplan	Bauträgerschaft und Private Grundeigentümer	3 Monate
Genehmigungsverfahren Gestaltungsplan	Stadtrat, Stadtparlament, Kanton	15 Monate
Individuelles Vorprojekt / Bauprojekt	Bauträgerschaft	6 Monate
Baubewilligungsverfahren	Stadtverwaltung	4 Monate
Ausführungsprojekt	Bauträgerschaft	10 Monate
Bauzeit	Bauträgerschaft	24 Monate
Abschluss und Übergabe Wohnungen	Bauträgerschaft und Bereich Immobilien	6 Monate
Gesamter Prozess		86 Monate

STELLUNGNAHME DES STADTRATES

Seit längerer Zeit versuchen die privaten Grundeigentümerschaften und die Stadt das Bauland in Alt-Effretikon zur Baureife zu bringen. Nun scheint der Zeitpunkt gekommen, an dem sich alle Beteiligten auf ein gemeinsames Vorgehen einigen können. Mit der vorliegenden Arealstrategie erhalten Stadtparlament und Stadtrat ein wirksames Instrument, um die Entwicklung des neuen Wohnquartiers in Alt-Effretikon zu steuern.

Der Mangel an preisgünstigem Wohnraum an zentralen Lagen macht auch vor der Stadtgrenze von Illnau-Effretikon nicht halt. Die Strategie trägt diesem Umstand Rechnung, indem auf städtischem Land preisgünstiger Wohnungsbau realisiert und ein Teil der Überbauung dauerhaft im Eigentum der Stadt gehalten werden kann. Entscheidend für die gewählte Strategie ist jedoch nicht nur die wohnpolitische Zielsetzung, sondern auch die finanzpolitische Verantwortung: Die Stadt kann ihre Ziele erreichen, ohne zusätzliche Schulden aufnehmen zu müssen.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 07. MAI 2026

GESCH.-NR. 2026-0448
BESCHLUSS-NR. SR 2026-82
GESCH.-NR. STAPA 2026/139

Das Bauland wird mit der verbindlichen Auflage des preisgünstigen Wohnungsbaus an eine Wohnbaugenossenschaft oder Immobilienfirma veräussert. Diese entwickelt gemeinsam mit den anderen Grundeigentümerschaften einen Gestaltungsplan und erstellt anschliessend eine Wohnüberbauung. Nach Abschluss der Überbauung überträgt sie der Stadt etwa 30 % der Wohnungen inklusive des entsprechenden Baulandes zurück in ihr Eigentum. Diese Rückgabe entspricht wertmässig in etwa dem Kaufpreis für die verbleibenden 70 % des Baulandes, welches im Besitz der privaten Käuferschaft verbleiben. Diese Strategie erfüllt die städtischen Ziele und erweist sich auch aus finanzieller Sicht vorteilhaft, da keine weitere Verschuldung in Kauf genommen werden muss. Daher ist der Verkauf des Baulandes mit anschliessender Übernahme eines Teils der Wohnungen ins städtische Eigentum klar zu bevorzugen.

ANTRAG AN DAS STADTPARLAMENT

Gestützt auf Art. 21 Ziff. 6 der Gemeindeordnung (IE 100.01.01; GO) fällt die Beschlussfassung über dieses Geschäft in die Kompetenz des Stadtparlamentes. Der Stadtrat ersucht das Parlament um Zustimmung.

Stadtrat Illnau-Effretikon



Marco Nuzzi
Stadtpräsident



Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 18.05.2026