

KOMMISSIONSBERICHT

VOM 30. JUNI 2026

GESCH.-NR. 2026-0042

BESCHLUSS-NR. SR 2026-25

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 Ermächtigung des Stadtrates zum Verkauf der Liegenschaft Hagenacherstrasse 24, Effretikon

ANTRAG DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

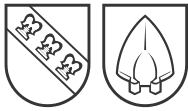
ZU HANDEN DES STADTPARLAMENTES

DIE RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

BESCHLIESST:

1. Eine Kommissions-Minderheit (4) beantragt dem Stadtparlament, den Stadtrat zu ermächtigen, die Liegenschaft Hagenacherstrasse 24, Kat. IE147, Effretikon, zu einem Mindestverkaufspreis von Fr. 1'162'000.- zu veräussern.
2. Eine Mehrheit (5) beantragt dem Stadtparlament eine Rückweisung des stadträtlichen Antrages.
3. Mitteilung an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 30. JUNI 2026

GESCH.-NR. SR 2026-0042
BESCHLUSS-NR. SR 2026-25
GESCH.-NR. STAPA 2026/125
BESCHLUSS-NR. KOMM.

BEGRÜNDUNG

ZUSAMMENFASSUNG

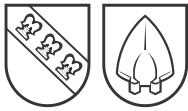
Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage des Stadtrates zum Verkauf der Liegenschaft Hagenacherstrasse 24 in Effretikon vertieft geprüft. Per 1. Januar 2026 umfasst das städtische Finanzvermögen 22 Wohnliegenschaften, bei welchen sich aufgrund von Zustandsanalysen ein erheblicher, investitionsintensiver Sanierungsbedarf abzeichnet. Gestützt auf die Portfoliostrategie und eine spezifische Machbarkeitsstudie empfiehlt der Stadtrat, die zeitnah notwendigen Sanierungen der städtischen Liegenschaften zu priorisieren. Da das Objekt an der Hagenacherstrasse 24 aufgrund des strengen Denkmal- und Aussenraumschutzes kaum Spielraum für städtische Umnutzungen bietet, sei ein Verkauf aus Sicht der Exekutive finanzpolitisch angezeigt.

Die Rechnungsprüfungskommission kann den ermittelten Mindestverkaufspreis von Fr. 1'162'000.- basierend auf dem geschätzten Marktwert nachvollziehen. Dennoch liegen der Vorlage aus grundsätzlichen Überlegungen Differenzen zugrunde: Eine Kommissions-Minderheit empfiehlt, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen und ihn zum Verkauf zu ermächtigen. Durch den Verkauf dieses Objektes mit sehr eingeschränktem Entwicklungspotenzial würden an anderen Orten (der Stadtrat nennt als konkretes Beispiel die Liegenschaft an der Hinterbühlstrasse 11 in Effretikon) die finanziellen Möglichkeiten für eine effiziente Nutzwertsteigerung geschaffen. Eine Mehrheit der Rechnungsprüfungskommission empfiehlt die Rückweisung des stadträtlichen Antrages, da aus ihrer Sicht wesentliche Grundlagen fehlen, die für einen fundierten Entscheid über einen Verkauf erforderlich wären.

AUSGANGSLAGE

Das Portfolio Finanzvermögen der Stadt Illnau-Effretikon umfasste per 1. Januar 2026 insgesamt 22 Wohnliegenschaften. Die durch den Stadtrat durchgeführten systematischen Zustandsanalysen bescheinigen diesen Objekten teilweise einen erheblichen baulichen und energetischen Sanierungsbedarf. Gemäss den städtischen Unterlagen wird dieser Zustand in den kommenden Jahren zu hohen Investitionen führen, um den Wert und die Funktionstüchtigkeit der Gebäude längerfristig zu erhalten. Da die aktuelle Finanzlage der Stadt eine zeitnahe, vollumfängliche Sanierung aller betroffenen Liegenschaften im Finanzvermögen aus Sicht der Exekutive finanziell nicht zulässt, drängt sich aus ihrer Sicht eine strategische Priorisierung sowie eine Bereinigung des Immobilienportfolios auf. Der Stadtrat hat daher im Rahmen der Portfoliostrategie Finanzvermögen mit Beschluss vom 21. August 2025 festgehalten, welche grundsätzlichen Stossrichtungen je Liegenschaft weiterverfolgt werden sollen (SRB-Nr. 2025-191).

In diesem Kontext stand die Liegenschaft Hagenacherstrasse 24 (Kat. IE147) in Effretikon im Fokus einer detaillierten Überprüfung. Das zentrumsnahe Mehrfamilienhaus verfügt über drei Wohnungen, die als preiswerten Wohnraum dienen. Es befindet sich seit 1974 im Immobilienportfolio der Stadt. Heute weist die Liegenschaft einen Instandsetzungsbedarf auf, da seit dem Kauf in 1974 nur das Allernötigste saniert wurde. Die prognostizierten Sanierungskosten bewegen sich gemäss der detaillierten Analyse für die Machbarkeitsstudie von myarchitektur im Bereich von Fr. 1.2 bis Fr. 1.4 Mio. (+/- 25 %). Der Stadtrat weist in seiner Vorlage darauf hin, dass die Möglichkeiten zur Wertvermehrung gering seien; ein Ausbau im Untergeschoss für ein Atelier wäre zwar denkbar, führe aber zu keiner wesentlichen Ertrags- bzw. Nutzwertsteigerung.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 30. JUNI 2026

GESCH.-NR. SR 2026-0042
BESCHLUSS-NR. SR 2026-25
GESCH.-NR. STAPA 2026/125
BESCHLUSS-NR. KOMM.

Zudem stellte der Stadtrat das Gebäude sowie den dazugehörigen Aussenraum im November 2024 basierend auf einem Gutachten unter kommunalen Denkmalschutz (SRB-Nr. 2024-267). Nach Auffassung des Stadtrates schränkt dieser Denkmalschutz den baulichen Handlungsspielraum stark ein. Die Umnutzung für städtische Bedürfnisse sei dadurch nicht mehr realistisch und eine bessere Ausnützung des Grundstücks in der Wohnzone W3 sei rechtlich nicht möglich. Ferner eignet sich aus Sicht der Exekutive die Charakteristik des Hauses aufgrund dieser engen Rahmenbedingungen kaum mehr für die Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums im städtischen Besitz und das Gebäude müsste vielmehr als Liebhaberobjekt ausgestaltet werden.

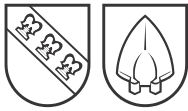
Für das Verständnis der Vorlage ist es aus Sicht der Rechnungsprüfungskommission wichtig festzuhalten, dass andere städtische Liegenschaften nicht direkt Gegenstand des aktuellen Verkaufsgeschäftes sind. Sie werden seitens des Stadtrates in seiner Antragschrift lediglich exemplarisch zur Veranschaulichung der übergeordneten Gesamtstrategie herangezogen. Durch den Verkauf dieses Objektes mit eingeschränktem Entwicklungspotenzial würden nach Argumentation des Stadtrates an anderen Orten die finanziellen Möglichkeiten für eine effiziente Nutzwertsteigerung geschaffen. Der Stadtrat nennt hierzu als konkretes Beispiel die ebenfalls sanierungsbedürftige Liegenschaft an der Hinterbüelstrasse 11 in Effretikon. Dort bestehen im Gegensatz zur Hagenacherstrasse verschiedene bauliche Optionen: Mit einem Umbau und einer Aufstockung kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, welcher die im Besitz der Stadt wegfallenden Wohnungen kompensieren und die Anzahl der städtischen Wohneinheiten im Gesamtergebnis sogar erhöhen soll.

Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament die Ermächtigung, die Liegenschaft Hagenacherstrasse 24 zu einem Mindestverkaufspreis von Fr. 1'162'000.- an den Meistbietenden zu veräussern. Dieser Betrag entspricht der amtlichen Marktwertschätzung der Raiffeisen Immomakler vom November 2024. Das weitere durch den Stadtrat in Aussicht gestellte Vorgehen sieht nach dem Beschluss des Stadtparlamentes im Juni 2026 die Erarbeitung der Verkaufsdokumentation und die Ausschreibung vor, sodass der Eigentumsübertrag im zweiten Quartal 2027 erfolgen könnte.

VORGEHEN DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Das vorliegende Geschäft wurde innerhalb von fünf Lesungen durch die Rechnungsprüfungskommission beraten. Am 14. April 2026 stellten Stadtpräsident Marco Nuzzi und Stadtschreiber Peter Wettstein das vorliegende Geschäft der Kommission vor. Sie konnten bereits erste Fragen beantworten. Generell sind alle Kommissionsmitglieder mit der Qualität des Antrages zufrieden.

Aus Sicht der Mehrheit fehlen aber wesentliche Abklärungen zur zukünftigen Nutzung des Gebäudes und des Aussenraums. Zwar sind die für den Verkauf relevanten Unterlagen vollständig und auch die vorgenommenen Bewertungen sowie die einzelnen Verfahrensschritte sind nachvollziehbar dokumentiert, für eine abschliessende Beurteilung benötigt die Mehrheit jedoch entscheidende weiterführende Grundlagen. Die nachträglich eingereichten Fragen wurden beantwortet.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 30. JUNI 2026

GESCH.-NR. SR 2026-0042
BESCHLUSS-NR. SR 2026-25
GESCH.-NR. STAPA 2026/125
BESCHLUSS-NR. KOMM.

SACHPOLITISCHE FESTSTELLUNGEN

Aus den Beratungen der Rechnungsprüfungskommission haben sich vertiefte Erkenntnisse und neue Feststellungen ergeben, welche die Ausgangslage sowie die strategischen Hintergründe des Geschäftes weiter präzisieren:

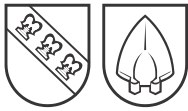
Hinsichtlich der bisherigen Bewirtschaftung der Liegenschaft Hagenacherstrasse 24 wurde deutlich, dass sich das Objekt seit dem Erwerb im Jahr 1974 in einem Zyklus minimalen Unterhaltes befindet. Die städtische Strategie beschränkt sich im Wesentlichen auf die Behebung akuter Mängel, während intakte Bauteile ungeachtet ihres Alters belassen wurden. Die einzige namhafte investive Massnahme im laufenden Jahrhundert betraf die Revision der Elektrik und den Einbau von Schutzschaltern aus Sicherheitsgründen, wenngleich die Elektroverteilung insgesamt als veraltet eingestuft wird. Ein Aufschub oder eine Etappierung der anstehenden Sanierungskosten von Fr. 1.2 bis 1.4 Mio. über die nächsten zehn Jahre erachtet der Stadtrat als nicht zweckmässig. Da der Zustand der meisten Bauteile gemäss Stratus (Applikation für das professionelle Immobilienportfolio-Management) als schlecht beurteilt wird und gravierende Mängel wie Feuchtigkeit im Untergeschoss sofort behoben werden müssten, seien zeitnahe Baumassnahmen unumgänglich.

Besondere Relevanz für die Beurteilung des Handlungsspielraums kommt den präzisen Bedingungen des kommunalen Denkmalschutzes zu. Die Schutzwürdigkeit erstreckt sich nicht nur auf die Gebäudehülle, sondern umfasst im Innenraum die gesamte Tragstruktur, die bauzeitlichen Grundrisse inklusive der Füllungstüren, das Dachwerk, das Treppenhaus sowie die Decken. Zulässige bauliche Veränderungen beschränken sich damit weitgehend auf Oberflächenrenovationen und die Erneuerung von Küche, Bad und Haustechnik. Im Aussenraum verunmöglicht der Schutzcharakter jegliche bauliche Umgestaltung der grossen Grünparzelle. Der originale Zier- und Nutzgarten muss nach Angaben denkmalpflegerischen Gutachtens des Büros vestigia GmbH und der Einschätzung der Abteilung Hochbau mitsamt seiner gemauerten Umfriedung, den historischen Zäunen, dem Wegnetz und sogar der stählernen Wäscheleinenkonstruktion integral erhalten bleiben.

Unter Berücksichtigung der engen denkmalpflegerischen Vorgaben wurden verschiedene theoretisch denkbare Nutzungen für die Stadt geprüft. Gemäss den Ausführungen des Stadtrates erwiesen sich diese allesamt als nicht realisierbar. Eine Verwendung für Bildungszwecke wie Musikschule oder Kindertagesstätten scheiterte an den funktionalen Anforderungen und bestehenden Angeboten im Quartier. Eine büromässige Nutzung für die Verwaltung kommt wegen der kleinteiligen Raumstruktur nicht in Betracht. Auch soziale Nutzungen im Sinne eines Jugendhauses würden keinen Mehrwert bieten. Ebenfalls verworfen wurde die städtebauliche Idee, das Grundstück mit dem zukünftigen Stadtgarten zusammenzulegen und die Tagelswangerstrasse teilweise aufzuheben. Nach Auffassung des Stadtrates darf der geschützte Gartenraum nicht in einen öffentlichen Freiraum überführt werden. Positiv hervorzuheben ist, dass der Stadtgarten künftig über die Bruggwiesenstrasse erweitert werden soll.

FINANZRECHTLICHE BEURTEILUNG

Die Rechnungsprüfungskommission hat die finanzrechtlichen Aspekte der Vorlage sowie die Grundlagen zur Preisfindung für die Liegenschaft Hagenacherstrasse 24 eingehend geprüft. Der durch den Stadtrat beantragte Mindestverkaufspreis von Fr. 1'162'000.- basiert auf einer unabhängigen Marktwertschätzung der Raiffeisen Immomakler vom November 2024. Aus Sicht der gesamten Kommission ist diese Bewertung unter Berücksichtigung des aktuellen Immobilienmarktes, der Bausubstanz sowie der Lagequalität plausibel und methodisch korrekt hergeleitet worden. Das gewählte Verfahren einer Ausschreibung an den Meistbietenden stellt zudem sicher, dass im Falle einer Veräusserung der tatsächliche Marktwert transparent erzielt wird.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 30. JUNI 2026

GESCH.-NR. SR 2026-0042
BESCHLUSS-NR. SR 2026-25
GESCH.-NR. STAPA 2026/125
BESCHLUSS-NR. KOMM.

Ebenso beurteilt die Kommission die im Rahmen der Machbarkeitsstudie ermittelten Sanierungskosten von geschätzten Fr. 1.2 bis 1.4 Millionen als seriös und nachvollziehbar erarbeitet. Die softwarebasierte Zustandserfassung sowie die detaillierten Abklärungen zu den engen Auflagen des kommunalen Denkmalschutzes zeigen transparent auf, welche investiven Massnahmen bei einem Verbleib der Liegenschaft im städtischen Portfolio anstehen würden. Die Rechnungsprüfungskommission hält einstimmig fest, dass die finanzielle Ausgangslage sowie die zugrunde liegenden Zahlen und Schätzungen des Stadtrates auf verlässlichen und plausiblen Fakten beruhen.

Die politische Würdigung, ob auf dieser Grundlage ein Verkauf stattfinden soll oder (noch) nicht, wird von den Kommissions-Mitgliedern aufgrund unterschiedlicher Haltungen nachfolgend separat begründet.

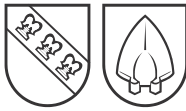
KOMMISSIONS-MINDERHEIT

Die Minderheit der Rechnungsprüfungskommission empfiehlt dem Stadtparlament, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen und die Ermächtigung zum Verkauf der Liegenschaft Hagenacherstrasse 24 zu erteilen. Bei einer Gesamtabwägung aller Faktoren überwiegen für die Minderheit die Argumente, die für eine strategische Bereinigung des Immobilienportfolios sprechen.

Da seit 1974 nur noch der nötigste Unterhalt geleistet wurde, steht die Stadt vor einem beträchtlichen Investitionsberg bei stagnierenden Ertragsmöglichkeiten. Ein privater Käufer kann dieses Liebhaberobjekt ohne Belastung der Steuerzahlenden instand stellen und pflegen. Durch das Veräusserungsverfahren an den Meistbietenden wird sichergestellt, dass die Stadt den vollen, transparenten Marktwert realisieren kann, welcher durch das unabhängige Gutachten solide abgestützt ist. Die freiwerdenden Mittel verbleiben im Finanzvermögen und schaffen wertvolle Liquidität. Damit erhält die Stadt den nötigen Spielraum, um an strategisch besser geeigneten Standorten gezielte und wertvermehrnde Investitionen zu tätigen, ohne die Nettoverschuldung zu erhöhen. Zudem entlastet der Verkauf die städtische Verwaltung langfristig von der intensiven Bewirtschaftung und Sanierung eines komplexen Einzelobjekts, dessen Betreuung im Verhältnis zu den drei Wohneinheiten überproportional viele Ressourcen binden würde.

Das von der Gegenseite vertretene Anliegen, preisgünstigen Wohnraum im städtischen Eigentum zu erhalten, muss vor dem Hintergrund des realen Sanierungsbedarfs von Fr. 1.2 bis 1.4 Mio. betrachtet werden. Diese Summe lässt sich aufgrund akuter Mängel wie der Feuchtigkeit im Untergeschoss nicht weiter aufschieben. Eine solche Millioneninvestition für lediglich drei Wohnungen lässt sich finanzpolitisch nur schwer rechtfertigen. Der Wohnraum ginge der Stadt zudem im Gesamteffekt nicht verloren: Die Strategie des Stadtrates zeigt auf, dass mit der gezielten Konzentration der Mittel – wie am konkreten Beispiel der Hinterbuelstrasse 11 durch Umbau und Aufstockung – an anderer Stelle effizienter und sogar zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann.

Zusätzlich sind seit dem Regierungsratsbeschluss zum kommunalen Denkmalschutz im November 2024 die baulichen Spielräume stark eingeschränkt. Der Schutz von Tragstruktur, Grundrissen und dem gesamten Gartenareal inklusive Umfriedung verunmöglicht eine bauliche Verdichtung oder eine zweckdienliche öffentliche Nutzung des Areals. Da sich das Gebäude aufgrund dieser Struktur weder für Verwaltungs- noch für Bildungs- oder soziale Zwecke eignet, fehlt dieser Liegenschaft jegliches Entwicklungs- und Umnutzungspotenzial, u.a. aufgrund der denkmalpflegerischen Auflagen, weshalb auch die Barrierefreiheit nicht gewährleistet ist.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 30. JUNI 2026

GESCH.-NR. SR 2026-0042
BESCHLUSS-NR. SR 2026-25
GESCH.-NR. STAPA 2026/125
BESCHLUSS-NR. KOMM.

Abschliessend möchte die Kommission-Minderheit festhalten, dass bei Rückweisung der Vorlage weitere Gelder für Analysen benötigt werden. Zudem ist aus Sicht der Kommissions-Minderheit nicht klar ersichtlich, welche Grundlagen der Stadtrat zwecks Analyse noch bereitstellen müsste. Die Kommissions-Minderheit ist überzeugt, mit dem durch den Stadtrat angestrebten Verkauf die notwendigen Mittel zu lösen, um später an besseren Örtlichkeiten Wohnraum für die Bevölkerung von Illnau-Effretikon zu schaffen.

KOMMISSIONS-MEHRHEIT

Eine Mehrheit empfiehlt die Rückweisung des Geschäftes, da wesentliche Grundlagen fehlen, die für einen fundierten Entscheid über einen Verkauf erforderlich wären. Aus Sicht der Mehrheit wurde die Verkaufsoption für die Liegenschaft Hagenacherstrasse 24 nur einseitig vertieft geprüft, ohne Varianten zu Nutzungen des Gebäudes und des Aussenraums sowie dessen Einbindung in das Stadtgartengebiet und ohne die damit verbundenen Kosten ausreichend abzuklären.

Da die Liegenschaft sehr zentral gelegen ist und ursprünglich für die Entwicklung der Stadt erworben worden ist, sind diese Informationen aus Sicht einer Mehrheit zwingend, um einen Verkauf einer allfälligen weiteren Nutzung für die Stadt gegenüberstellen zu können.

STÄDTEBAULICHE BETRACHTUNG

GESTALTUNG AUSSENRAUM

Die Gartenstruktur, die Einfriedung sowie die Terrainform stehen unter Schutz und sind zu erhalten. Der Stadtrat leitet daraus ab, dass keine sinnvolle Nutzung oder Verwertung des Aussenraums möglich sei. Eine vertiefte Prüfung, insbesondere unter Berücksichtigung möglicher Kostenfolgen, wurde jedoch nicht vorgenommen.

Die Mehrheit hat im Gegensatz dazu den Zürcher Heimatschutz kontaktiert. Dabei zeigte sich, dass dieser einer öffentlichen Nutzung des Aussenraums grundsätzlich offen gegenübersteht. Zur Idee eines öffentlich zugänglichen Schaugartens hielt der Heimatschutz fest:

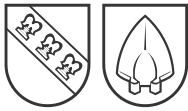
«Die von Ihnen geschilderte Nutzung als Schaugarten erscheint mir als plausibel und tauglich. Entscheidend ist jedoch die konkrete Umsetzung.... Es ist grundsätzlich immer begrüssenswert, wenn die Öffentlichkeit solche Orte nutzen und erfahren kann.»

Diese Rückmeldung zeigt, dass durchaus Potenzial für eine öffentliche Nutzung des Aussenraums besteht und entsprechende Überlegungen vertieft geprüft werden sollten.

INTEGRATION DER HAGENACHERSTRASSE 24 IN DAS STADTGARTENGEBIET

Der Stadtrat ist der Ansicht, dass aufgrund der zwischenliegenden Tagelswangerstrasse keine zweckmässige räumliche Verbindung zwischen der Liegenschaft und dem Stadtgartengebiet geschaffen werden könne.

Die Mehrheit vertritt hingegen die Auffassung, dass eine Umgestaltung des Abschnitts der Tagelswangerstrasse zwischen Hagenacherstrasse 24 und Bahnhofstrasse von einer Tempo-30-Zone zu einer Tempo-20-Begegnungszone ohne wesentliche negative Auswirkungen möglich wäre. Dadurch könnte das gesamte Gebiet einschliesslich der Liegenschaft Hagenacherstrasse 24 als zusammenhängender Begegnungs- und Aufenthaltsraum gestaltet werden.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 30. JUNI 2026

GESCH.-NR. SR 2026-0042
BESCHLUSS-NR. SR 2026-25
GESCH.-NR. STAPA 2026/125
BESCHLUSS-NR. KOMM.

WOHNPOLITISCHE BETRACHTUNG

WOHNUNGEN WEITER NUTZEN

Der Stadtrat vertritt die Auffassung, dass aufgrund der geschützten Bausubstanz und des eingeschränkten funktionalen Spielraums keine sinnvollen Nutzungen ausser Verwaltungs- oder Bildungszwecken erkennbar seien. Als einzig realistische Alternative wird deshalb eine Wohnnutzung betrachtet. Da eine entsprechende Sanierung als wirtschaftlich nicht vertretbar eingeschätzt wird, wurden weder Machbarkeitsstudien in Auftrag gegeben noch konkrete Kostenschätzungen eingeholt.

ZUSÄTZLICHE NUTZUNG

Wie gross der tatsächliche Nutzungsspielraum ist, wurde jedoch nie vertieft untersucht. Weder die Denkmalpflege noch der Zürcher Heimatschutz wurde diesbezüglich konsultiert. Es stellt sich die Frage, ob neben einer Wohnnutzung beispielsweise auch eine teilweise gewerbliche Nutzung – etwa durch ein Café im Erd- oder Untergeschoss – möglich wäre.

FAZIT

Im Zentrum von Effretikon ist in den kommenden Jahren mit einer steigenden Zahl von Einwohnenden zu rechnen. Das Bedürfnis der Bevölkerung nach einer breiten Nutzung des öffentlichen Raums wird grösser. Dabei sollte Handlungsspielraum im Zentrum von Effretikon nicht leichtfertig aus der Hand gegeben werden.

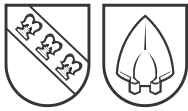
Um vor diesem Hintergrund eine fundierte Beurteilung der Vor- oder Nachteile eines Verkaufs der Liegenschaft Hagenacherstrasse 24 vornehmen zu können, ist es für eine Mehrheit unumgänglich, mögliche Optionen inkl. derer Vor- und Nachteile zu kennen, bevor eine weitere Nutzung für die Stadt in vornherein ausgeschlossen wird. Diese Abklärungen wurden kaum bis gar nicht vorgenommen. Der Fokus des Stadtrates wurde ausschliesslich auf den Verkauf der Liegenschaft gelegt. Um eine umfassende Prüfung der Vor- und Nachteile der verschiedenen Möglichkeiten zum Nutzen der Stadt darzulegen, sollte der Stadtrat erst auf folgende Fragen detaillierter eingehen:

1. Welche Nutzungsmöglichkeiten bestehen tatsächlich für das Gebäude?

Der Stadtrat soll hierzu den Dialog mit der Denkmalpflege suchen und den zulässigen Nutzungsspielraum verbindlich klären. Insbesondere ist zu prüfen, in welchem Umfang Anpassungen vorgenommen werden können, um eine weitere sinnvolle Nutzung der Wohnungen für die Stadt zu ermöglichen. Gleichzeitig ist zu klären, inwiefern eine allfällige teilweise gewerbliche Nutzung (z.B. durch ein Café) machbar wäre und mit welchen Investitions- und Betriebskosten zu rechnen ist.

2. Welche Nutzungsmöglichkeiten bestehen für den Aussenraum?

Es ist aufzuzeigen, wie ein öffentlich zugänglicher Schaugarten konkret ausgestaltet werden könnte, wie dieser den öffentlichen Raum ergänzen bzw. erweitern könnte und mit welchen Investitions- und Unterhaltskosten zu rechnen wäre. Zudem ist zu klären, welcher Aufwand nötig wäre, um einen Teil der Tagelwangerstrasse in die Gestaltung des Aussenraums zu integrieren z.B. mit einer Tempo-20-Begegnungszone.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 30. JUNI 2026

GESCH.-NR. SR 2026-0042
BESCHLUSS-NR. SR 2026-25
GESCH.-NR. STAPA 2026/125
BESCHLUSS-NR. KOMM.

3. Wie sieht die kurz- und mittelfristige Entwicklung für dieses Gebiet aus (Grundstücke in diesem Perimeter sowie nach Abschluss der Bauarbeiten rund um den Bahnhof)?

Insbesondere ist darzulegen, mit welchen Massnahmen dem zunehmenden Bedürfnis einer breiten Nutzung des öffentlichen Raums im Zentrum von Effretikon Rechnung getragen werden soll und wie allfällige Entwicklungen im direkten Umfeld der Liegenschaft Hagenacherstrasse 24 und des Stadtgartens miteinbezogen werden könnten.

FAZIT DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Rechnungsprüfungskommission bedankt sich beim Stadtrat für die gute Ausarbeitung dieses Antrages. Während sich die Kommission einig ist, dass die finanzrechtlichen Grundlagen und die Marktwertschätzung der Exekutive plausibel und seriös erarbeitet wurden, verbleiben fundamentale Differenzen hinsichtlich der strategischen Zweckmässigkeit eines Verkaufs.

Während eine Kommissions-Minderheit die Veräusserung als sinnvollen Schritt zur Bereinigung des Immobilienportfolios befürwortet und die Freisetzung von Mitteln für effizientere Wohnbauprojekte anstrebt, empfiehlt eine Kommissions-Mehrheit die Rückweisung des Antrages. Der Verkauf eines derart zentrumsnahen Grundstücks direkt neben dem Stadtgarten sollte sehr sorgfältig geprüft werden. Nach einer Veräusserung verfügt die Stadt nicht mehr über die Möglichkeit, dieses Areal langfristig im Interesse und zum Wohl der Bevölkerung zu nutzen oder deren Nutzung zu bestimmen.

Stadtparlament Illnau-Effretikon
Rechnungsprüfungskommission

Thomas Hildebrand
Präsident

Arie Bruinink
Aktuar

Versandt am: 02.07.2026