

KOMMISSIONSBERICHT VOM 8. SEPTEMBER 2026

GESCH.-NR. 2025-2161
BESCHLUSS-NR. SR 2026-24
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 Umsetzungsvorlage zur Kommunalen Volksinitiative «Verkauf Grundstück 'Alter Werkhof' ohne wertmindernde Auflagen - zum Wohl unserer Stadt»**

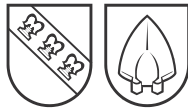
ANTRAG DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION ZU HANDEN DES STADTPARLAMENTES

DIE GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

BESCHLIESST:

1. Eine Mehrheit (5 Stimmen) beantragt dem Stadtparlament, die Umsetzungsvorlage zur Volksinitiative «Verkauf Grundstück 'alter Werkhof' ohne wertmindernde Auflagen – zum Wohl unserer Stadt» anzunehmen und den Stadtrat zu beauftragen, das Grundstück zu einem Mindestverkaufspreis von Fr. 19'206'000 bzw. Fr. 2'820.-/m² an den Meistbietenden zu veräussern.
2. Eine Minderheit (3 Stimmen) beantragt dem Stadtparlament, die Umsetzungsvorlage zur Volksinitiative abzulehnen.
3. Die Geschäftsprüfungskommission empfiehlt dem Stadtparlament einstimmig, den Gegenvorschlag des Stadtrates zur Volksinitiative, das Grundstück an einen marktorientierten Bauträger zu einem Mindestverkaufspreis von Fr. 17'562'000 bzw. Fr. 2'578.-/m² zu veräussern, wobei mindestens 50 % des Wohnraums in Kostenmiete zu betreiben sind, abzulehnen.
4. Eine Minderheit (3 Stimmen) beantragt dem Stadtparlament, einen Gegenvorschlag aus den Reihen des Stadtparlamentes mit folgendem Wortlaut zu beschliessen: «Der Stadtrat wird beauftragt, das gesamte städtische Grundstück Kat. Nr. IE7729 (Alter Werkhof) nach Umzonung in eine Wohnzone im Baurecht zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum abzugeben.»
5. Mitteilung an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst



KOMMISSIONSBERICHT VOM 8. SEPTEMBER 2026

GESCH.-NR. SR	2025-2161
BESCHLUSS-NR. SR	2026-24
GESCH.-NR. STAPA	2026/124
BESCHLUSS-NR. KOMM.	

BEGRÜNDUNG

Die politische Debatte über die künftige Nutzung des Grendelbachareals beziehungsweise des Grundstücks «Alter Werkhof» gehört zu den aktuellen bodenpolitischen Themen in Illnau-Effretikon. Sie verdeutlicht das Spannungsfeld zwischen einem kurzfristigen Schuldenabbau zur Entlastung des städtischen Finanzhaushaltes und einer langfristig ausgerichteten Finanz- und Bodenpolitik mit kontinuierlichen Erträgen sowie der Förderung von bezahlbarem Wohnraum.

Das Areal «Alter Werkhof» umfasst 6'811 m² und befindet sich im Eigentum der Stadt Illnau-Effretikon. Es liegt derzeit in der Zone für öffentliche Bauten ÖIII und ist von unterschiedlichen Zonierungen umgeben: den Wohnzonen 2.6 und 1.3 im Westen und Osten, der Zone II für öffentliche Bauten im Norden sowie der Kernzone und der Wohnzone 1.7 im Süden.

Mit dem Bau des neuen Feuerwehr- und Werkgebäudes im Gebiet Eselriet wird das Areal für eine neue Nutzung frei. Das Grundstück gilt als vollständig erschlossen. Für eine künftige Wohnnutzung ist jedoch eine Umzonung in eine Wohnzone erforderlich. Über diese wird das Parlament im Oktober 2026 entscheiden.

AUSGANGSLAGE: FREIWERDENDES AREAL IM SIEDLUNGSGEBIET

Das städtische Grundstück mit dem bisherigen Werkhof- und Feuerwehrgebäude an der Grendelbachstrasse in Effretikon verliert mit dem Bezug des neuen Feuerwehr- und Werkgebäudes seine ursprüngliche öffentliche Funktion. Der Stadtrat verfolgt das Ziel, auf dem Areal teilweise preisgünstigen Wohnraum zu sichern. Vorgeesehen ist ein Verkauf des Grundstückes mit der Auflage, dass mindestens 50 % der neu erstellten Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete bewirtschaftet werden.

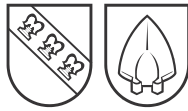
Gegen diese Absicht des Stadtrates formiert sich politischer Widerstand. Ende 2024 wird die kommunale Volksinitiative «Verkauf Grundstück «Alter Werkhof» ohne wertmindernde Auflagen – zum Wohl unserer Stadt» eingereicht. Die Initianten fordern, das Grundstück nach erfolgter Umzonung ohne einschränkende Auflagen an den Meistbietenden zu veräussern.

Im September 2025 stellt sich das Stadtparlament mehrheitlich hinter die Initiative. Den Gegenvorschlag des Stadtrates, wonach das Areal an einen marktorientierten Bauträger veräussert werden soll und mindestens 50 % des neu geschaffenen Wohnraums nach dem Prinzip der Kostenmiete zu bewirtschaften sind, lehnt das Parlament ab. Ebenfalls keine Mehrheit finden Gegenvorschläge, welche eine Abgabe des Areals im Baurecht vorsehen.

Da das Stadtparlament die Initiative formell angenommen hatte, war der Stadtrat gesetzlich verpflichtet, eine entsprechende [Umsetzungsvorlage](#) auszuarbeiten (vgl. SRB-Nr. 2024-261 vom 21. November 2024). Diese legte der Stadtrat im Februar 2026 vor.

Die [Umsetzungsvorlage des Stadtrates](#) (SRB-Nr. 2026-24 vom 19. Februar 2026) nimmt die Forderungen der Initiative exakt auf. Sie sieht vor, das Grundstück nach der rechtskräftigen Umzonung in eine Wohnzone ohne wertmindernde Auflagen öffentlich auszuschreiben. Der Stadtrat legt dafür einen Mindestverkaufspreis von Fr. 19'206'000.– beziehungsweise Fr. 2'820.– pro Quadratmeter für den gesamten Perimeter fest. Der Zuschlag soll an die meistbietende Partei erfolgen.

Gleichzeitig hielt der Stadtrat an seinem ursprünglichen Lösungsansatz fest und unterbreitete dem Parlament erneut seinen Gegenvorschlag. Dieser sah vor, das Areal an einen marktorientierten Bauträger zu einem Mindestverkaufspreis von Fr. 17'562'000.– zu veräussern, wobei mindestens 50 % des neu geschaffenen Wohnraums nach dem Prinzip der Kostenmiete zu bewirtschaften gewesen wären.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 8. SEPTEMBER 2026

GESCH.-NR. SR 2025-2161

BESCHLUSS-NR. SR 2026-24

GESCH.-NR. STAPA 2026/124

BESCHLUSS-NR. KOMM.

Parallel zu diesen Verkaufsszenarien wird in der Geschäftsprüfungskommission weiterhin die Möglichkeit einer Abgabe des Grendelbachareals im Baurecht diskutiert. Bei dieser Variante würde das Grundstück nicht veräussert, sondern im Eigentum der Stadt verbleiben und im Baurecht zur Nutzung überlassen.

Je nach Ausgang der Abstimmungen im Parlament ergeben sich unterschiedliche Szenarien für eine allfällige Volksabstimmung. Nimmt das Parlament die Umsetzungsvorlage an und lehnt sämtliche Gegenvorschläge ab, untersteht der entsprechende Beschluss dem fakultativen Referendum. Kommt dieses zustande, kann der Stadtrat seinen Gegenvorschlag der Umsetzungsvorlage in der Volksabstimmung gegenüberstellen.

Beschliesst das Parlament neben der Umsetzungsvorlage einen Gegenvorschlag aus seinen Reihen, gelangen beide Vorlagen zur Volksabstimmung. In diesem Fall kann der Stadtrat zusätzlich seinen Gegenvorschlag zur Abstimmung bringen, sodass den Stimmberechtigten drei Varianten zur Beurteilung vorliegen.

Lehnt das Parlament die Umsetzungsvorlage ab, muss die ursprünglich in allgemein anregender Form eingereichte Initiative der Volksabstimmung unterbreitet werden.

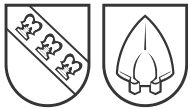
BERATUNG IN DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Geschäftsprüfungskommission stützte ihre Beratung einerseits auf die vorliegenden Unterlagen, insbesondere den Antrag des Stadtrates, den Bewertungsbericht sowie die Richtlinien für die Vermietung von städtisch gefördertem Wohnraum. Andererseits hörte sie Stadtpräsident Marco Nuzzi und Stadtschreiber Peter Wettstein an. Ein durch die Geschäftsprüfungskommission eingereichter Fragenkatalog zu den finanziellen Auswirkungen eines Verkaufs, einer Abgabe im Baurecht sowie einer Eigenentwicklung durch die Stadt wurde durch Peter Wettstein umfassend beantwortet. Die Geschäftsprüfungskommission bedankt sich dafür herzlich.

Die Einschätzung und Beurteilung durch die Geschäftsprüfungskommission bewegten sich entlang der politischen Positionen, die sich bereits im Rahmen der parlamentarischen Beratung der Volksinitiative gezeigt hatten. Eine Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission unterstützt die Umsetzungsvorlage zur Initiative und gewichtet insbesondere den zeitnahen Verkaufserlös, der zum Schuldenabbau und zur Entlastung des städtischen Finanzhaushalts eingesetzt werden kann. Eine Minderheit lehnt einen Verkauf des Grundstücks hingegen ab und favorisiert eine Abgabe im Baurecht, wodurch das Grundstück langfristig im Eigentum der Stadt verbleiben würde.

Einigkeit besteht innerhalb der Geschäftsprüfungskommission hingegen bei der Beurteilung des Gegenvorschlags des Stadtrates. Dieser stellt für sämtliche Kommissionsmitglieder keinen gangbaren Weg dar und wird daher abgelehnt.

Nachfolgend werden die wesentlichen Argumente der jeweiligen Mehr- und Minderheiten dargelegt:



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 8. SEPTEMBER 2026

GESCH.-NR. SR 2025-2161

BESCHLUSS-NR. SR 2026-24

GESCH.-NR. STAPA 2026/124

BESCHLUSS-NR. KOMM.

MEHRHEIT DER KOMMISSION: VERKAUF OHNE WERTMINDERNDE AUFLAGEN

Die Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission unterstützt die Umsetzungsvorlage zur Volksinitiative. Aus ihrer Sicht entspricht diese dem klaren politischen Auftrag, das Grundstück nach erfolgter Umzonung ohne wertmindernde Auflagen zum bestmöglichen Preis an die meistbietende Partei zu veräussern.

Angesichts der aktuellen Nettoverschuldung von rund Fr. 1'900.– pro Einwohnerin beziehungsweise Einwohner sowie der anstehenden Investitionen, insbesondere in das neue Feuerwehr- und Werkgebäude und in die Schulinfrastruktur, erachtet die Mehrheit den Verkauf als finanziell verantwortungsvolle Lösung.

Der vorgesehene Mindestverkaufspreis von Fr. 19'206'000.– ermöglicht eine unmittelbare Reduktion der Verschuldung, verbessert den finanziellen Handlungsspielraum der Stadt und trägt dazu bei, die finanzielle Belastung der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler zu begrenzen.

Die Mehrheit ist der Auffassung, dass Vorgaben wie eine Mindestquote für Kostenmiete oder die Verpflichtung zur Abgabe an bestimmte Bauträger den Kreis der Interessierten einschränken und sich dadurch negativ auf den erzielbaren Verkaufspreis auswirken können. Das Grundstück soll deshalb dem offenen Wettbewerb überlassen werden. Der daraus erzielte Erlös kommt der gesamten Bevölkerung zugute.

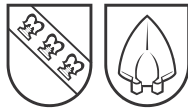
Die von der Minderheit dargelegten Vorteile einer Abgabe im Baurecht hängen aus Sicht der Mehrheit wesentlich von langfristigen Annahmen zu Baurechts- und Hypothekarzinsen, Landwerten sowie weiteren finanziellen Entwicklungen ab. Die Mehrheit erachtet die Berechnungen des Stadtrates als realistischere Grundlage für den Entscheid. Ein sicherer und unmittelbar verfügbarer Verkaufserlös ist aus ihrer Sicht einem möglichen, jedoch nicht gesicherten Mehrertrag über mehrere Jahrzehnte vorzuziehen.

Die Mehrheit anerkennt das Anliegen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Sie ist jedoch der Auffassung, dass dieses Ziel nicht zwingend mit wertmindernden Auflagen auf dem Areal «Alter Werkhof» verfolgt werden muss. Die Förderung von bezahlbarem Wohnraum kann auch mit anderen geeigneten Instrumenten und an anderen Standorten weiterverfolgt werden.

MINDERHEIT DER KOMMISSION: ABGABE IM BAURECHT

Eine Minderheit der Geschäftsprüfungskommission ist der Auffassung, dass ein Verkauf des Areals aus mehreren Gründen abzulehnen und stattdessen eine Abgabe im Baurecht anzustreben ist. Für die Minderheit stehen dabei insbesondere folgende Argumente im Vordergrund:

- **Langfristige Sicherung des Eigentums:**
Das Grundstück verbleibt im Finanzvermögen der Stadt und wird nicht unwiderruflich veräussert. Damit bleibt auch für nachfolgende Generationen die Möglichkeit bestehen, unter künftig allenfalls veränderten Rahmenbedingungen über die weitere Nutzung des Areals zu entscheiden.
- **Wiederkehrende Einnahmen:**
Anstelle eines einmaligen Verkaufserlöses erhält die Stadt über Jahrzehnte wiederkehrende Baurechtszinsen. Nach Einschätzung der Minderheit können die kumulierten Einnahmen aus dem Baurecht langfristig einen deutlich höheren finanziellen Ertrag ergeben als ein Verkauf.
- **Steuerungs- und Einflussmöglichkeiten:**
Über den Baurechtsvertrag behält die Stadt Einfluss auf die künftige Entwicklung des Areals. So können beispielsweise gestalterische, ökologische oder wohnpolitische Vorgaben vereinbart werden, ohne dass die Stadt das Eigentum am Grundstück aufgeben muss.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 8. SEPTEMBER 2026

GESCH.-NR. SR 2025-2161

BESCHLUSS-NR. SR 2026-24

GESCH.-NR. STAPA 2026/124

BESCHLUSS-NR. KOMM.

Die Minderheit anerkennt, dass eine Abgabe im Baurecht kurzfristig finanzpolitische Auswirkungen haben und die Einhaltung der städtischen Schuldenbremse in den kommenden Jahren erschweren kann. Sie erachtet dies jedoch als vertretbar. Aus ihrer Sicht ist zwischen konsumtiven Ausgaben und langfristigen, Ertrag generierenden Investitionen zu unterscheiden. Eine vorübergehend höhere Verschuldung für eine langfristig rentierende Investition wird daher als finanzpolitisch verantwortbar beurteilt. Allfällige temporäre Defizite könnten zudem durch das vorhandene Eigenkapital abgedeckt werden.

Bei der Beantwortung der Fragen legt der Stadtrat den Fokus insbesondere auf die kommenden vier Jahre. Dieser Betrachtungszeitraum greift aus Sicht der Minderheit zu kurz und bildet die langfristigen finanziellen Auswirkungen einer Abgabe im Baurecht nur unzureichend ab. Zudem geht der Stadtrat bei seinen Berechnungen von einer Differenz von 0.5 Prozentpunkten zwischen Hypothekar- und Baurechtszins aus. Nach Einschätzung der Minderheit kann diese Differenz unter Berücksichtigung anderer Berechnungsansätze auch höher ausfallen, wodurch sich die langfristige finanzielle Beurteilung zugunsten des Baurechts verändern würde.

Auch eine Eigenentwicklung durch die Stadt erachtet die Minderheit als grundsätzlich prüfenswerte Alternative. Bei geschätzten Investitionskosten von rund Fr. 48.6 Mio. und möglichen jährlichen Mieterträgen von rund Fr. 1.53 Mio. wäre aus ihrer Sicht eine vertiefte Prüfung angezeigt gewesen. Diese Variante wird im vorliegenden Geschäft jedoch nicht weiterverfolgt.

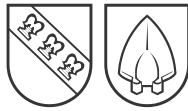
FAZIT

Mit dem vorliegenden Geschäft entscheidet das Stadtparlament über eine bodenpolitische Grundsatzfrage: Soll das freiwerdende und voll erschlossene Areal «Alter Werkhof» mit einer Fläche von 6'811 m² nach erfolgter Umzonung in eine Wohnzone ohne wertmindernde Auflagen veräussert werden, um die Verschuldung der Stadt zu reduzieren oder soll das Grundstück im Baurecht langfristig im Eigentum der Stadt verbleiben und dadurch wiederkehrende Erträge sowie Einflussmöglichkeiten auf die künftige Arealentwicklung sichern?

Gemäss Auftrag des Parlamentes legt der Stadtrat eine Umsetzungsvorlage zur Volksinitiative «Verkauf Grundstück «Alter Werkhof» ohne wertmindernde Auflagen – zum Wohl unserer Stadt» vor. Diese sieht vor, das Grundstück zu einem Mindestverkaufspreis von Fr. 19'206'000.– beziehungsweise Fr. 2'820.– pro Quadratmeter an die meistbietende Partei zu veräussern.

Eine Mehrheit von fünf Mitgliedern der Geschäftsprüfungskommission unterstützt die Umsetzungsvorlage. Angesichts der Nettoverschuldung von rund Fr. 1'900.– pro Einwohnerin beziehungsweise Einwohner sowie der anstehenden Investitionen in das neue Feuerwehr- und Werkgebäude und in die Schulinfrastruktur erachtet sie einen sicheren und unmittelbar verfügbaren Verkaufserlös als finanziell verantwortungsvoller als einen möglichen, jedoch erst über Jahrzehnte anfallenden Mehrertrag aus einer Abgabe im Baurecht.

Eine Minderheit von drei Mitgliedern lehnt die Umsetzungsvorlage ab und favorisiert stattdessen die Abgabe des Areals im Baurecht, verbunden mit der Möglichkeit, bezahlbaren Wohnraum zu fördern. Sie begründet ihre Haltung insbesondere mit dem langfristigen Verbleib des Grundstücks im Finanzvermögen der Stadt, den wiederkehrenden und indexierten Baurechtszinsen sowie den Einflussmöglichkeiten, welche die Stadt über einen Baurechtsvertrag auf die künftige Entwicklung des Areals behält. Nach Einschätzung der Minderheit können die kumulierten Erträge aus dem Baurecht den einmaligen Verkaufserlös langfristig deutlich übersteigen.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 8. SEPTEMBER 2026

GESCH.-NR. SR 2025-2161
BESCHLUSS-NR. SR 2026-24
GESCH.-NR. STAPA 2026/124
BESCHLUSS-NR. KOMM.

Einstimmig lehnt die Geschäftsprüfungskommission hingegen den Gegenvorschlag des Stadtrates ab. Dieser sieht vor, das Areal zu einem Mindestverkaufspreis von Fr. 17'562'000.– an einen marktorientierten Bauträger zu veräussern, wobei mindestens 50 % des neu geschaffenen Wohnraums nach dem Prinzip der Kostenmiete zu bewirtschaften sind. Dieser Lösungsansatz vermag weder die Mehrheit noch die Minderheit der Geschäftsprüfungskommission zu überzeugen und wurde bereits im September 2025 durch das Parlament abgelehnt.

Stadtparlament Illnau-Effretikon
Geschäftsprüfungskommission

Maxim Morkoi
Präsident

Beatrice Ehmann
Aktuarin

Versandt am: 17.09.2026