PROTOKOLL
STADTPARLAMENT
3. SITZUNG

DATUM	**Donnerstag, 1. Oktober 2026**
DAUER	**18:30 – 21:11 Uhr**
ORT	Stadthaussaal, Effretikon

TEILNEHMER/INNEN

VORSITZ	Parlamentspräsident Ralf Antweiler, GLP
PROTOKOLL	Parlamentssekretärin Vanessa Fricker
ANWESEND	MITGLIEDER DES STADTPARLAMENTES (34)

Annina Annaheim, SP
Markus Annaheim, SP
Engin Arslan, Mitte
Silja Benker, Grüne
Beat Bornhauser, GLP
Arie Bruinink, Grüne
Stefan Eichenberger, FDP
Dominic Erni, FDP
Stefan Fässler, FDP
Adrian Fürst, SVP
Andreas Giger, SVP
Melanie Haas, Mitte
Dominic Haldner, SVP
Simon Heim, JUSO
Thomas Hildebrand, FDP
Daniel Huber, SVP
Heinz Huwiler, SVP
Marianne Isler, EVP
Luc Jacquat, SVP
Tamara Jacquat, SVP
Urban Jordan, SVP
Roger Kessler, SVP
Andreas Kläger, SVP
Kilian Meier, Mitte
Lukas Morf, FDP
Maxim Morskoi, SP

Stadthaus
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 16
praesidiales@ilef.ch
www.ilef.ch
facebook.com/stadtilef

PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

Christine Moser, FDP
Dominik Mühlebach, SP
Mathias Ottiger, SVP
Marcello Pagella, SVP
Ivy Spring, SP
Vedat Tüzer, SP
Simone Wegmann, Mitte
Jasmin Wyss, SP

MITGLIEDER DES STADTRATES

Marco Nuzzi, FDP, Stadtpräsident, Ressort Präsidiales
Brigitte Röösli, SP, Ressort Gesellschaft
Samuel Wüst, SP, Ressort Bildung
Philipp Wespi, FDP, Ressort Finanzen
Rosmarie Quadranti, Mitte, Ressort Hochbau
Simon Binder, SVP, Ressort Tiefbau

Peter Wettstein, Stadtschreiber

ENTSCHULDIGT

MITGLIEDER DES STADTPARLAMENTES

Beatrice Ehmann, GLP

MITGLIEDER DES STADTRATES

Michael Käppeli, FDP, Ressort Sicherheit

WEIBELDIENST

Parlamentsweibelin Linda Bozhdaraj

PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

TRAKTANDEN

T-NR.	GESCH-NR.	BEZEICHNUNG
		SITZUNGSERÖFFNUNG
1	2025-2442	Mitteilungen
		PARLAMENTARISCHE BERATUNG
2	2024-2088 2026/123	Geschäft-Nr. 2026/123 Antrag des Stadtrates betreffend Zustimmung zur Teilrevision des Zonenplanes für die Umzonung des Areals Grendelbachstrasse
3	2025-2161 2026/124	Geschäft-Nr. 2026/124 Antrag des Stadtrates betreffend Umsetzungsvorlage zur Kommunalen Volksinitiative «Verkauf Grundstück 'Alter Werkhof' ohne wertmindernde Auflagen - zum Wohl unserer Stadt»
4	2026-0735 2026/136	Geschäft-Nr. 2026/136 Interpellation Dominik Mühlebach, SP, Tamara Kuhn, SVP, und Mitunterzeichnende, betreffend städtische Kommunikation gegenüber jungen Menschen – Beantwortung / Schlussbehandlung
5	2026-1235 2026/150	Geschäft-Nr. 2026/150 Interpellation Arie Bruinink, Grüne, und Silja Benker, Grüne, betreffend Nachtbetrieb von Mährobotern – Beantwortung / Schlussbehandlung
6	2026-1321 2026/002	Geschäft-Nr. 2026/002 Interpellation Thomas Hildebrand, FDP, und Mitunterzeichnende, betreffend ILEF-Digital – Fit bis 2030 – Beantwortung / Schlussbehandlung

PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

TRAKTANDUM-NR	**0**
GESCH.-NR.	
BESCHLUSS-NR.	
IDG-STATUS	öffentlich
SIGNATUR	**16 GEMEINDEORGANISATION** **16.10 Stadtparlament** **16.09.10 Sitzungen**
BETRIFFT	**ERÖFFNUNG DER SITZUNG**

BEGRÜSSUNG

Parlamentspräsident Ralf Antweiler, GLP, eröffnet die 3. Sitzung des Stadtparlamentes Illnau-Effretikon der Amtsdauer 2026–2030, im 1. Amtsjahr 2026/2027.

Die Sitzung wurde gestützt auf Art. 52 Abs. 2 GeschO als Doppelsitzung angekündigt; sie wird an geeigneter Stelle durch eine Pause unterbrochen. Für die Behördenmitglieder wird eine Verpflegung angeboten.

Der Parlamentspräsident weisst darauf hin, dass ein Medienvertreter anwesend ist und während der Sitzung Fotos erstellt. Er ist angehalten, den parlamentarischen Betrieb nicht zu stören.

FESTSTELLUNG BESCHLUSSFÄHIKGEIT

Die Voraussetzungen für die ordnungsgemässe Durchführung der Sitzung des Parlamentes sind erfüllt. Die Einladung ist rechtzeitig und ordnungsgemäss erfolgt. Mindestens die Mehrheit der Mitglieder ist anwesend, das Parlament somit beschlussfähig (Art. 53 GeschO STAPA).

Folgende Mitglieder des Stadtparlamentes liessen sich für die heutige Teilnahme an der Plenarsitzung entschuldigen:

– Beatrice Ehmann, GLP; private Gründe

Späteres Erscheinen hat angekündigt:

– Roger Kessler, SVP

Ferner abwesend ist:

– Michael Käppeli, FDP, Ressort Sicherheit; familiäre Gründe

PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

ZÄHLUNG DER ANWESENDEN PARLAMENTSMITGLIEDER

Der Parlamentspräsident lässt durch die Stimmenzählenden die Zahl der anwesenden Parlamentsmitglieder feststellen.

Die Zählung ergibt 34 anwesende Mitglieder.

Abzüglich der Stimme des Präsidenten ergibt sich eine Zahl der stimmberechtigten Personen von 33. Die Zahl des absoluten Mehres liegt bei 17 Stimmen.

ERLASS DER TRAKTANDENLISTE

Der Parlamentspräsident fragt das Plenum an, ob es Änderungen zur Traktandenliste wünscht. Dies zeigt sich nicht an. Somit werden die Geschäfte in Art und Reihenfolge gemäss angesetzter Tagliste behandelt.

PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

TRAKTANDUM-NR.	**1**
GESCH.-NR.	
BESCHLUSS-NR.	
IDG-STATUS	öffentlich
SIGNATUR	**16 GEMEINDEORGANISATION** **16.10 Stadtparlament** **16.09.10 Sitzungen**
BETRIFFT	**MITTEILUNGEN**

EINGANG NEUER GESCHÄFTE

Seit der letzten Sitzung sind folgende Geschäfte eingegangen:

GESCH.-NR.	TITEL	STATUS: DATUM EINGANG/ FRIST BEANTWORTUNG/ MAHNUNG	ZUTEILUNG KOMMISSION VORBERATUNG
2026/004	Interpellation Christine Moser, FDP, und Mitunterzeichnende, betreffend Entwicklung und Wirkung der integrativen Schule in Illnau-Effretikon	E: 03.09.2026 F: 03.01.2027	--
2026/005	Interpellation Christine Moser, FDP, und Mitunterzeichnende, betreffend Einführung von Förderklassen in Illnau-Effretikon	E: 03.09.2026 F: 03.01.2027	--
2026/006	Interpellation Lukas Morf, FDP, und Mitunterzeichnende, betreffend Social Media Beitrag mit politischer Werbung	E: 03.09.2026 F: 03.01.2027	--

ANTWORTEN ZU PARLAMENTARISCHEN VORSTÖSSEN

Geschäft-Nr. 2026/150
Interpellation Arie Bruinink, Grüne, und Silja Benker, Grüne, betreffend Nachtbetrieb von Mährobotern

Die Antwort des Stadtrates (gemäss Beschluss vom 3. September 2026, SRB-Nr. 2026-195) wurde dem Stadtparlament mit Newsletter vom 10. September 2026 kenntlich gemacht. Das Geschäft ist anlässlich der heutigen Sitzung traktandiert (vgl. Traktandum 5).

Geschäft-Nr. 2026/002
Interpellation Thomas Hildebrand, FDP, und Mitunterzeichnende, betreffend ILEF-Digital – Fit bis 2030

Die Antwort des Stadtrates (gemäss Beschluss vom 3. September 2026, SRB-Nr. 2026-196) wurde dem Stadtparlament mit Newsletter vom 10. September 2026 kenntlich gemacht. Das Geschäft ist anlässlich der heutigen Sitzung traktandiert (vgl. Traktandum 6).

PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

ABSCHLUSS DER GESCHÄFTSBERATUNG VON VORBERATENDEN KOMMISSIONEN

EINGANG VON KOMMISSIONSBERICHTEN

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION RPK:

Keine.

GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION GPK:

Geschäft-Nr. 2026/124
Antrag des Stadtrates betreffend Umsetzungsvorlage zur Kommunalen Volksinitiative «Verkauf Grundstück 'Alter Werkhof' ohne wertmindernde Auflagen - zum Wohl unserer Stadt»

Der Bericht der Geschäftsprüfungskommission vom 8. September 2026 wurde dem Stadtparlament mit Newsletter vom 17. September 2026 kenntlich gemacht. Das Geschäft ist anlässlich der heutigen Sitzung zur Behandlung traktandiert (vgl. Traktandum 3).

WEITERE MITTEILUNGEN

VERLÄNGERUNG DER BEANTWORTUNGS- BZW. BERICHTERSTATTUNGFRIST VON PARLAMENTARISCHEN VORSTÖSSEN

Geschäft-Nr. 2025/103
Postulat Annina Annaheim, SP, und Mitunterzeichnende, betreffend Abklärung Spielplatzsituation im gesamten Stadtgebiet

Die dafür zuständige Geschäftsleitung hat Kenntnis genommen vom Schreiben des Stadtrates zum aktuellen Stand der diesbezüglichen Abklärungen und hat dem stadträtlichen Antrag auf Erstreckung der Erledigungsfrist, gestützt auf Art. 43 Abs. 2 i.V.m. Art. 6 lit. n GeschO STAPA, stattgegeben. Die am 2. Oktober 2026 ablaufende Berichterstattungsfrist wurde somit bis 2. April 2027 verlängert.

PARLAMENTSREFERENDUM

Mit Schreiben vom 3. September 2026, eingegangen am 8. September 2026, haben 13 Parlamentsmitglieder das Parlamentsreferendum zu folgendem Beschluss des Stadtparlamentes ergriffen:

STAPAB-Nr. 2026-2 vom 3. September 2026, Geschäft-Nr. 2026/125; Antrag des Stadtrates betreffend Ermächtigung des Stadtrates zum Verkauf der Liegenschaft Hagenacherstrasse 24, Effretikon

Die Geschäftsleitung hat das Zustandekommen des Parlamentsreferendums festgestellt. Der Stadtrat legt nun den Abstimmungstermin fest und ordnet die Urnenabstimmung an.

VERTRETUNG DES PRÄSIDIUMS NACH AUSSEN

– Samstag und Sonntag, 5. und 6. September 2026; «Fest am Bach» in der Partnerstadt Grossbottwar
– Mittwoch, 16. September 2026; 75-Jahr-Jubiläumsfeier FDP Illnau-Effretikon
– Samstag, 19. September 2026; Neuzuzügeranlass
– Montag, 28. September 2026; Verdankung ehemaliger Parlamentssekretär Marco Steiner

PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

FRAKTIONS- ODER PERSÖNLICHE ERKLÄRUNGEN

FRAKTIONSERKLÄRUNGEN

Annina Annaheim, SP, Mitglied des Stadtparlamentes, erläutert, dass vor den Sommerferien eine Petition zum Verkauf des Areals «Alter Werkhof» an sämtliche Haushalte verteilt worden sei, um die Haltung der Bevölkerung zu diesem Vorhaben zu erfahren. Die Resonanz sei überwältigend gewesen. Allein aufgrund des verteilten Flyers hätten 525 Personen die Petition unterzeichnet, ohne dass aktiv Unterschriften gesammelt worden seien.

Angesichts der Tatsache, dass für eine Volksinitiative 400 Unterschriften innerhalb von sechs Monaten erforderlich seien, erachte sie dies als deutliches Signal dafür, dass die Bevölkerung das Grundstück im Eigentum der Stadt behalten wolle.

Diese Feststellung möchte sie ergänzend zu den anschliessenden Ausführungen des Parlamentspräsidenten festhalten.

PERSÖNLICHE ERKLÄRUNGEN

Keine Wortmeldungen.

PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

GESCH.-NR.	2024-2088
BESCHLUSS-NR.	2026-7
IDG-STATUS	öffentlich

SIGNATUR	**06**	**Raumplanung, Bau und Verkehr**
	06.00	**Raumordnung**
	06.00.04	**Kommunale Planung**
	06.00.04.02	**Zonenplanung**
BETRIFFT	**Antrag des Stadtrates betreffend Zustimmung zur Teilrevision des Zonenplanes für die Umzonung des Areals Grendelbachstrasse / Substantielles Protokoll**	

---

2. Geschäft-Nr. 2026/123
Antrag des Stadtrates betreffend Zustimmung zur Teilrevision des Zonenplanes für die Umzonung des Areals Grendelbachstrasse

ANTRAG DES STADTRATES

Der Stadtrat unterbreitet dem Stadtparlament mit Beschluss (SRB-Nr. 2026-23) vom 19. Februar 2026 mittels Auszug aus dem stadträtlichen Protokoll vom 19. Februar 2026 folgenden Antrag:

DAS STADTPARLAMENT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND GESTÜTZT AUF ART. 19 ZIFFER 2 DER GEMEINDEORDNUNG

BESCHLIESST:

1. Die Teilrevision Umzonung Grendelbachstrasse, datiert 30. Januar 2026, wird festgesetzt.
2. Vom Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV und dem Bericht zu den Einwendungen, beide datiert 30. Januar 2026, wird Kenntnis genommen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, allfälligen aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendigen Änderungen in eigener Zuständigkeit zuzustimmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
4. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   a. Suter von Känel Wild AG, Luca Imoberdorf, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
   b. Abteilung Hochbau
   c. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (dreifach)

Für die detaillierten Ausführungen und den exakten Wortlaut des Weisungstextes wird auf die separaten Akten verwiesen.

PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

BERICHT DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Vorberatung dieses Geschäftes fand durch die Geschäftsprüfungskommission statt. Mit ihrem Bericht vom 2. Juni 2026 unterbreitet die Geschäftsprüfungskommission dem Parlament einstimmig die Empfehlung, der Teilrevision des Zonenplanes für die Umzonung des Areals Grendelbachstrasse, datiert vom 30. Januar 2026, zuzustimmen.

PLENARDEBATTE

Verzicht auf die Durchführung einer Eintretensdebatte, da die anwendbaren Bestimmungen der parlamentarischen Geschäftsordnung (Art. 64 GeschO STAPA) eine grundsätzliche Einführungsdiskussion im vorliegenden Fall nicht zwingend vorschreiben.

REFERAT GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION
URBAN JORDAN, SVP

Urban Jordan, SVP, Mitglied des Stadtparlamentes, präsentiert den Bericht der Geschäftsprüfungskommission zur Teilrevision des Zonenplans für das Areal Grendelbachstrasse. Es handle sich um den letzten Bericht, den die Geschäftsprüfungskommission in ihrer bisherigen Zusammensetzung der letzten Amtsdauer abgeschlossen habe. Die Kommission beantrage dem Stadtparlament einstimmig, der Vorlage zuzustimmen.

Ausgangspunkt der Umzonung sei der Neubau des Werkhofs und des Feuerwehrlokals im Eselriet, der voraussichtlich 2027 in Betrieb genommen werde. Dadurch könne der bisherige Standort an der Grendelbachstrasse aufgegeben und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Umzonung erfolge zeitlich gestaffelt, da der Betrieb am bisherigen Standort bis zur Fertigstellung des Neubaus gewährleistet bleiben müsse. Das angrenzende Grundstück mit dem Elektro- und Bildungszentrum sei nicht Bestandteil der Vorlage und verbleibe in der Zone für öffentliche Bauten.

Die Geschäftsprüfungskommission habe das Geschäft in fünf Lesungen eingehend beraten. An der dritten Lesung hätten Stadträtin Rosmarie Quadranti und Stadtplanerin Ivana Vallarsa für vertiefte Auskünfte zur Verfügung gestanden.

Ein wesentlicher Diskussionspunkt sei die Frage gewesen, ob das Grundstück im Hinblick auf künftige öffentliche Nutzungen, beispielsweise Schulhäuser oder Turnhallen, weiterhin in der Zone für öffentliche Bauten verbleiben solle. Die Kommission sei jedoch zum Schluss gekommen, dass in den bestehenden öffentlichen Bauzonen genügend andere, für solche Vorhaben besser geeignete Flächen vorhanden seien.

Mit der vorgesehenen Wohnzone W2.6 werde ein massvolles und harmonisches Wachstum ermöglicht, das sich in das angrenzende Wohnquartier einfüge. Gleichzeitig werde die kantonale Mindestbaumassenziffer von 2.5 eingehalten. Intensiv diskutiert worden sei auch die mögliche Verdichtung. Durch den in der Bau- und Zonenordnung vorgesehenen Arealbonus könne die Baumassenziffer von 2.6 auf 3.0 erhöht werden. Die maximale Gebäudehöhe bleibe jedoch auf 15 Meter begrenzt. Eine weitergehende Erhöhung der Baumassenziffer würde deshalb lediglich eine dichtere Bebauung ermöglichen, die sich möglicherweise weniger gut ins Ortsbild einfüge.

Die Geschäftsprüfungskommission erachte die Vorlage insgesamt als ausgewogen, sorgfältig durchdacht und städtebaulich nachvollziehbar. Sie sei deshalb einstimmig zum Schluss gekommen, dem Stadtparlament die Zustimmung zur Teilrevision des Zonenplans zu beantragen.

Er ergänzt namens der SVP-Fraktion, dass auch diese der Vorlage einstimmig zustimme. Der gewinnbringende Verkauf der Liegenschaft und die Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung des Areals seien aus ihrer Sicht bereits wichtige Bestandteile der Finanzplanung der kommenden Jahre. Die erwarteten Einnahmen seien für den städtischen Haushalt von erheblicher Bedeutung. Eine solide und vorausschauende Finanzpolitik könne dazu beitragen, weitere Steuererhöhungen zu vermeiden.

Abschliessend appelliert er sowohl namens der Geschäftsprüfungskommission als auch der SVP-Fraktion an das Parlament, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

WEITERE VOTEN GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION
MAXIM MORSKOI, SP

Maxim Morskoi, SP, Mitglied des Stadtparlamentes, äussert sich sowohl aus der Perspektive der Geschäftsprüfungskommission als auch als Präsident der SP und weist darauf hin, dass innerhalb der SP-Fraktion nicht in allen Punkten Einigkeit bestehe.

Im Zentrum der Beratung stehe weniger die grundsätzliche Umzonung als vielmehr die künftige Zonenzuweisung. Aufgrund der kantonalen Mindestbaumassenziffer von 2.5 stelle die Wohnzone W2.6 die niedrigste mögliche Einstufung gemäss der städtischen Bau- und Zonenordnung dar. Sie entspreche zudem den angrenzenden Wohnzonen, während eine stärkere Aufzonung bei der Nachbarschaft auf Widerstand stossen könnte.

Die SP habe sich zunächst für eine höhere Ausnutzung ausgesprochen. Im Rahmen der Kommissionsberatungen sei jedoch deutlich geworden, dass bereits in der Wohnzone W2.6 durch den Arealbonus eine Erhöhung der Baumassenziffer um rund 15 % auf 3.0 möglich sei. Dadurch könne bei gleichbleibender Gebäudehöhe dichter gebaut werden, was eine höhere Ausnutzung und entsprechend weniger Freiflächen zur Folge habe.

Allerdings sei die Inanspruchnahme des Arealbonus freiwillig. Es bestehe deshalb das Risiko, dass ein künftiger Bauträger auf eine qualitativ hochwertige Gesamtüberbauung verzichte und stattdessen eine wenig ansprechende Bebauung innerhalb der regulären Zonenvorgaben realisiere. Als mögliche Alternative sei innerhalb der SP eine Gestaltungsplanpflicht intensiv diskutiert worden. Auch die Geschäftsprüfungskommission habe diese Möglichkeit erörtert, letztlich jedoch verworfen.

Er hoffe deshalb, dass das Areal unabhängig von den künftigen Eigentumsverhältnissen nachhaltig und städtebaulich hochwertig entwickelt werde. Je nach Ausnutzung könnten dort rund 60 bis 100 Wohnungen entstehen.

Grundsätzlich gehe er davon aus, dass dem Antrag des Stadtrates auf Zuweisung zur Wohnzone W2.6 zugestimmt werde. Gespannt sei er insbesondere auf die konkrete Entwicklung des Areals.

Nachdem keine weiteren Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission das Wort zu ergreifen wünschen, öffnet der Parlamentspräsident die Diskussion für das Gesamtparlament.

PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

VOTEN GESAMTPARLAMENT
DOMINIK MÜHLEBACH, SP

Dominik Mühlebach, SP, Mitglied des Stadtparlamentes, erklärt, dass die SP/JUSO-Fraktion die Umzonung des Grendelbach-Areals in eine Wohnzone grundsätzlich unterstütze. Dem Antrag des Stadtrates stimme die Fraktion allerdings nur mit Vorbehalten zu. Insbesondere die vorgesehene Baumassenziffer von 2.6 und der Verzicht auf eine Gestaltungsplanpflicht seien aus ihrer Sicht unbefriedigend. Die Stadt hätte mindestens eine Baumassenziffer von 3.0 in Verbindung mit einer Gestaltungsplanpflicht anstreben sollen.

Die vorgesehene Ausnutzung liege nur knapp über der kantonal vorgeschriebenen Mindestdichte von 2.5. Dies widerspreche dem raumplanerischen Ziel, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, bestehende Nutzungsreserven auszuschöpfen und mit dem begrenzten Boden haushälterisch umzugehen. Angesichts des anhaltenden Kulturlandverlusts sei insbesondere im urbanen Raum eine konsequente Verdichtung erforderlich. Er verweist dabei auf die Ziele gemäss Art. 1 des Raumplanungsgesetzes.

Ebenso bedauert er den Verzicht auf eine Gestaltungsplanpflicht. Diese diene dazu, eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauung sicherzustellen und dem Parlament eine entsprechende Kontrollfunktion zu ermöglichen. Die Erfahrungen mit grösseren Überbauungen wie Unique Living und Rütlihof (Baufeld A) zeigten allerdings, dass eine überzeugende Gestaltung selbst mit Gestaltungsplan nicht immer gelinge. Umso wichtiger sei es, dass das Parlament seine Verantwortung bei der Entwicklung solcher Areale gewissenhaft wahrnehme. Die entsprechenden Bauten prägten das Ortsbild über Jahrzehnte hinweg.

Gerade beim grossflächigen und zentrumsnahen Grendelbach-Areal mit angrenzenden Gebieten hoher baulicher Dichte erachte er eine Gestaltungsplanpflicht als sachgerecht und rechtlich vertretbar. Mit der vorliegenden Zonierung sei hingegen nicht gewährleistet, dass eine künftige Bauträgerschaft den freiwilligen Arealbonus beanspruche und eine entsprechend verdichtete, nachhaltige und städtebaulich überzeugende Überbauung realisiere.

Er räumt ein, dass eine höhere Baumassenziffer und eine Gestaltungsplanpflicht im jetzigen Verfahrensstadium kaum mehr durchzusetzen seien, ohne die gewünschte Umzonung zu gefährden. Umso mehr appelliert er an den Stadtrat, bei künftigen vergleichbaren Arealentwicklungen konsequenter auf eine angemessene bauliche Dichte, eine hochwertige Gestaltung und verbindliche planerische Instrumente hinzuwirken.

Abschliessend bekräftigt er, dass die SP/JUSO-Fraktion die Umzonung trotz ihrer Vorbehalte unterstütze und darauf hoffe, dass die künftige Bauträgerschaft zumindest den Arealbonus in Anspruch nehme.

BEAT BORNHAUSER, GLP

Beat Bornhauser, GLP, Mitglied des Stadtparlamentes, betont, dass das Parlament mit der Umzonung über die Zukunft eines rund 7’000 m² grossen Grundstücks entscheide, das der gesamten Bevölkerung gehöre. Das Areal befinde sich derzeit in der Zone für öffentliche Bauten. Mit einer Umzonung gehe diese Nutzungsmöglichkeit dauerhaft verloren, weshalb der Entscheid sorgfältig abgewogen werden müsse.

Ziel der Umzonung sei es, an zentraler Lage ein Stück Stadt zu entwickeln und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig stelle sich die grundsätzliche Frage, welche Strategie die Stadt im Umgang mit ihren Grundstücken verfolge. Es müsse geklärt werden, welche Flächen für öffentliche Nutzungen heute sowie in zehn oder zwanzig Jahren benötigt würden und nach welchen Kriterien über deren Erhalt oder Umzonung entschieden werde.

PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

Illnau-Effretikon wachse, und damit steige auch der Bedarf an öffentlicher Infrastruktur, insbesondere an Schul- und Betreuungsräumen, altersgerechten Wohnformen, Kultur- und Begegnungsräumen sowie Grün- und Freiflächen. Er erinnert daran, dass trotz der gegenwärtig als ausreichend beurteilten Schulraumkapazitäten bereits über den künftigen Bedarf an einer zusätzlichen Turnhalle diskutiert worden sei. Eine zentral gelegene Zone für öffentliche Bauten lasse sich nach einer Umzonung kaum wiederherstellen.

Mit der Umzonung würden zugleich die Rahmenbedingungen für die künftige Überbauung festgelegt. Die Grünliberalen erachteten die vorgesehene Baumassenziffer von 2.6 als angemessen. Er gehe davon aus, dass der Stadtrat den langfristigen Bedarf an öffentlichen Nutzungsflächen sorgfältig geprüft habe.

In diesem Sinne unterstützten die Grünliberalen die Umzonung gemäss Antrag des Stadtrates.

Der *Parlamentspräsident* stellt fest, dass seitens des Parlamentes und des Stadtrates kein Mitglied das Wort mehr zu begehren wünscht. Folglich kann zur Beschlussfassung übergeleitet werden.

ABSTIMMUNG
zu Dispositivziffern 1 bis 3

DAS STADTPARLAMENT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND NACH EINSICHT IN DEN BERICHT DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

BESCHLIESST

GESTÜTZT AUF ART. 19 ZIFFER 2 DER GEMEINDEORDNUNG:

1. Die Teilrevision Umzonung Grendelbachstrasse, datiert 30. Januar 2026, wird festgesetzt.
2. Vom Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV und dem Bericht zu den Einwendungen, beide datiert 30. Januar 2026, wird Kenntnis genommen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, allfälligen aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendigen Änderungen in eigener Zuständigkeit zuzustimmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
4. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
5. Das Begehren um Anordnung einer Urnenabstimmung über die Beschlüsse kann gestützt auf § 157 Abs. 3 lit. a des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) i.V.m. Art. 15 Ziff. 2 Gemeindeordnung von 300 Stimmberechtigten innert 60 Tagen gerechnet ab dem Tag nach der Veröffentlichung oder gestützt auf § 157 Abs. 3 lit. b GPR von einem Drittel der Mitglieder des Stadtparlamentes innert 14 Tagen gerechnet ab dem Tag nach der Beschlussfassung schriftlich beim Stadtrat eingereicht werden.
6. Gegen diesen Beschluss kann gestützt auf § 21a f. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen beim Bezirksrat Pfäffikon, Hörnlistrasse 71, 8330 Pfäffikon, erhoben werden.
7. Im Übrigen kann gegen diesen Beschluss gestützt auf § 19 ff. VRG wegen Rechtsverletzungen, unrichtiger oder ungenügender Feststellung des Sachverhaltes oder Unangemessenheit der angefochtenen Anordnung innert 30 Tagen ab Publikation beim Bezirksrat Pfäffikon, Hörnlistrasse 71, 8330 Pfäffikon, schriftlich Rekurs erhoben werden.

PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

8. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   a. Suter von Känel Wild AG, Luca Imoberdorf, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
   b. Abteilung Hochbau
   c. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (dreifach)

Obgenannter Beschluss kam bei den dezidierten Abstimmungen zu den Beschlussziffern 1 bis 3 jeweils mit Einstimmigkeit zu Stande.

PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

GESCH.-NR.	2025-2161
BESCHLUSS-NR.	2026-8
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» / Substantielles Protokoll**

---

3. Geschäft-Nr. 2026/124
Antrag des Stadtrates betreffend Umsetzungsvorlage zur Kommunalen Volksinitiative «Verkauf Grundstück 'Alter Werkhof' ohne wertmindernde Auflagen - zum Wohl unserer Stadt»

ANTRAG DES STADTRATES

Der Stadtrat unterbreitet dem Stadtparlament mit Beschluss (SRB-Nr. 2026-24) vom 19. Februar 2026 mittels Auszug aus dem stadträtlichen Protokoll vom 19. Februar 2026 folgenden Antrag:

DAS STADTPARLAMENT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND GESTÜTZT AUF ART. 20 ZIFFER 3 DER GEMEINDEORDNUNG

BESCHLIESST:

1. Die Umsetzungsvorlage zur Volksinitiative «Verkauf Grundstück 'Alter Werkhof' ohne wertmindernde Auflagen – zum Wohl unserer Stadt», nämlich:

   «Der Stadtrat wird beauftragt, das Grundstück Kat. IE7729 (Alter Werkhof) in Effretikon nach der Umzonung in eine Wohnzone ohne wertmindernde Auflagen zu einem Mindestverkaufspreis von Fr. 19'206'000.- bzw. Fr. 2'820.-/m^2 an den Meistbietenden zu veräussern.»,

   wird **abgelehnt**.
2. Der Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Verkauf Grundstück 'Alter Werkhof' ohne wertmindernde Auflagen – zum Wohl unserer Stadt», nämlich:

   «Der Stadtrat wird beauftragt, das Grundstück Kat. IE7729 (Alter Werkhof) in Effretikon nach der Umzonung in eine Wohnzone an einen marktorientierten Bauträger zu einem Mindestverkaufspreis von Fr. Fr. 17'562'000.- bzw. Fr. 2'578.-/m^2 zu veräussern. Dabei muss mindestens 50 Prozent des Wohnraums in Kostenmiete betrieben werden.»,

   wird **genehmigt**.
3. Dieser Beschluss untersteht dem obligatorischen Referendum.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   a. Stadtpräsident
   b. Stadtschreiber
   c. Abteilung Hochbau
   d. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (dreifach)

PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

Für die detaillierten Ausführungen und den exakten Wortlaut des Weisungstextes wird auf die separaten Akten verwiesen.

BERICHT DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Vorberatung dieses Geschäftes fand durch die Geschäftsprüfungskommission statt. Mit ihrem Bericht vom 8. September 2026 unterbreitet die Geschäftsprüfungskommission dem Parlament folgende Empfehlungen:

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.-/m^2 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.-/m^2 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.»

PETITION «ALTES WERKHOFAREAL RETTEN»

Vertreterinnen und Vertreter der Sozialdemokratischen Partei SP haben dem Stadtrat am 24. September 2026 eine Petition überreicht.

Diese beschlägt die Thematik rund um das alte Werkhofareal und trägt den Titel: «Altes Werkhofareal retten». Die Petition setzt sich für die Abgabe des Grundstücks im Baurecht ein und unterstützt den von einer Minderheit erarbeiteten Gegenvorschlag. Die ungeprüfte Unterstützungsliste zeigt gegen 500 Mitunterzeichnende.

Der Stadtrat hat die Petition entgegengenommen, wohlweisslich, dass sich die zu Grunde liegende Frage in einem ersten Schritt anlässlich der nächsten Parlamentssitzung vom kommenden Donnerstag entscheiden wird.

Der Ball liegt somit zunächst beim Parlament, weshalb der Stadtrat die Fraktionen darüber in Kenntnis gesetzt hat.

Der Stadtrat wird die Petition im Nachgang zur heutigen Debatte beantworten.

PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

HINWEIS ZUM VORGEHEN BEI BERATUNG UND ABSTIMMUNG

Parlamentspräsident Ralf Antweiler weist vor Beginn der Beratung auf das vorgesehene Abstimmungsverfahren hin. Dem Stadtparlament liegen die Umsetzungsvorlage zur Volksinitiative, der Gegenvorschlag des Stadtrates sowie der von der Geschäftsprüfungskommission beantragte Gegenvorschlag vor. Während der Beratung können aus der Mitte des Stadtparlamentes weitere Gegenvorschläge eingebracht werden.

Er erläutert, dass nach Abschluss der Beratung zunächst über die Umsetzungsvorlage abgestimmt wird. Lehnt das Stadtparlament die Umsetzungsvorlage ab, wird die ursprüngliche Volksinitiative in Form der allgemeinen Anregung den Stimmberechtigten zur Abstimmung unterbreitet. Die Gegenvorschläge werden in diesem Fall nicht mehr behandelt.

Stimmt das Stadtparlament der Umsetzungsvorlage zu, werden anschliessend die Gegenvorschläge behandelt. Das Stadtparlament kann dabei nur einen Gegenvorschlag beschliessen, der der Umsetzungsvorlage gegenübergestellt wird. Stehen mehrere Gegenvorschläge zur Abstimmung, werden diese deshalb zunächst untereinander ausgemehrt. Jedes Parlamentsmitglied hat dabei eine Stimme. Der Gegenvorschlag mit den wenigsten Stimmen fällt weg. Dieses Verfahren wird so lange wiederholt, bis ein Gegenvorschlag übrig bleibt. Über diesen wird anschliessend in einer Schlussabstimmung entschieden. Damit entscheidet das Stadtparlament definitiv, ob es neben der Umsetzungsvorlage auch einen Gegenvorschlag beschliesst.

Beschliesst das Stadtparlament die Umsetzungsvorlage ohne Gegenvorschlag, untersteht der Beschluss dem fakultativen Referendum. Eine Volksabstimmung findet somit nur statt, wenn das Referendum ergriffen wird.

Beschliesst das Stadtparlament neben der Umsetzungsvorlage den Gegenvorschlag des Stadtrates, werden die Umsetzungsvorlage und der Gegenvorschlag des Stadtrates den Stimmberechtigten zur Abstimmung unterbreitet und einander gegenübergestellt.

Beschliesst das Stadtparlament hingegen neben der Umsetzungsvorlage einen Gegenvorschlag aus der Mitte des Stadtparlamentes, beispielsweise den Gegenvorschlag der Geschäftsprüfungskommission, kann der Stadtrat von seinem Doppelantragsrecht Gebrauch machen und seinen eigenen Gegenvorschlag ebenfalls der Volksabstimmung unterbreiten. In diesem Fall entscheiden die Stimmberechtigten über drei gleichgestellte Varianten: die Umsetzungsvorlage, den vom Stadtparlament beschlossenen Gegenvorschlag sowie den Gegenvorschlag des Stadtrates. Die Abstimmung erfolgt in diesem Fall mit drei Hauptfragen und drei Stichfragen.

Der Parlamentspräsident weist darauf hin, dass er vor den einzelnen Abstimmungen jeweils nochmals erläutert, worüber abgestimmt wird und welche Auswirkungen das jeweilige Abstimmungsergebnis auf das weitere Verfahren hat.

PLENARDEBATTE

Verzicht auf die Durchführung einer Eintretensdebatte, da die anwendbaren Bestimmungen der parlamentarischen Geschäftsordnung (Art. 64 GeschO STAPA) eine grundsätzliche Einführungsdiskussion im vorliegenden Fall nicht zwingend vorschreiben.

PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

REFERAT GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION SOWIE KOMMISSIONS-MEHRHEIT
MARIANNE ISLER, EVP

Marianne Isler, EVP, Mitglied des Stadtparlamentes, fasst die wesentlichen Ergebnisse der Beratungen der Geschäftsprüfungskommission zur Umsetzungsvorlage der Volksinitiative «Verkauf Grundstück alter Werkhof ohne wertmindernde Auflagen – zum Wohl unserer Stadt» zusammen. Die Initiative verlange, das 6'811 m² grosse Grundstück an der Grendelbachstrasse ohne wertmindernde Auflagen an die meistbietende Partei zu verkaufen. Die Umsetzungsvorlage sehe einen Mindestverkaufspreis von Fr. 19’206’000.– vor. Den erneuten Gegenvorschlag des Stadtrates, der einen Verkauf für mindestens Fr. 17’562’000.– mit einer Kostenmietquote von mindestens 50 % vorsehe, lehne die Geschäftsprüfungskommission einstimmig ab.

Innerhalb der Kommission stünden sich zwei finanzpolitische Ansätze gegenüber. Die Mehrheit mit fünf Mitgliedern befürworte den Verkauf, da der unmittelbare Erlös die städtische Verschuldung reduziere und finanziellen Spielraum für bevorstehende Investitionen schaffe. Zudem ermögliche ein Verkauf ohne zusätzliche Auflagen einen möglichst breiten Wettbewerb und damit einen höheren Verkaufspreis.

Die Minderheit mit drei Mitgliedern bevorzuge eine Abgabe im Baurecht zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Dadurch bleibe das Grundstück im Eigentum der Stadt, die langfristig von wiederkehrenden Baurechtszinsen profitieren und weiterhin Einfluss auf die Arealentwicklung nehmen könne. Die kumulierten Erträge könnten langfristig höher ausfallen als der einmalige Verkaufserlös.

Die Geschäftsprüfungskommission beantrage mit fünf zu drei Stimmen, die Umsetzungsvorlage anzunehmen. Die Minderheit spreche sich für deren Ablehnung und eine Abgabe im Baurecht aus.

Sie selbst unterstützt die Kommissionsmehrheit. Angesichts der bestehenden Verschuldung und der bevorstehenden Investitionen überzeuge sie der konkrete Verkaufserlös von mindestens 19.2 Millionen Franken stärker als mögliche langfristige Mehrerträge aus einem Baurecht. Die Bedeutung von bezahlbarem Wohnraum anerkenne sie, sehe dafür jedoch auch andere Möglichkeiten und Standorte. Deshalb spricht sie sich für die Annahme der Umsetzungsvorlage aus.

ZÄHLUNG DER ANWESENDEN PARLAMENTSMITGLIEDER

Parlamentsmitglied Roger Kessler, SVP, trifft um 19.18 Uhr ein.

Die Zählung ergibt 35 anwesende Mitglieder.

Abzüglich der Stimme des Präsidenten ergibt sich eine Zahl der stimmberechtigten Personen von 34. Die Zahl des absoluten Mehres liegt bei 18 Stimmen.

REFERAT KOMMISSIONS-MINDERHEIT
MAXIM MORSKOI, SP

Maxim Morskoi, SP, Mitglied des Stadtparlamentes, dankt Marianne Isler, EVP, für die Ausführungen und erläutert die Haltung der Minderheit der Geschäftsprüfungskommission, die sowohl die Umsetzungsvorlage zur Volksinitiative als auch den Gegenvorschlag des Stadtrates ablehne.

Gegenüber der ersten parlamentarischen Beratung lägen nun konkrete Zahlen vor. Der vorgesehene Mindestverkaufspreis betrage 19.2 Millionen Franken. Aus den Einschätzungen der Zürcher Kantonalbank und des Stadtrates gehe hervor, dass kaum mit einem wesentlich höheren Verkaufserlös zu rechnen sei. Die Minder-

heit bevorzuge deshalb, das Grundstück im Eigentum der Stadt zu behalten und allenfalls im Baurecht abzugeben. Damit bleibe es auch für künftige Generationen verfügbar, deren Bedürfnisse und öffentliche Aufgaben heute noch nicht absehbar seien.

Er kritisiert die aus seiner Sicht kurzfristige finanzpolitische Betrachtung der Verkaufsbefürworter. Ein einmaliger Erlös von rund 19 Millionen Franken sei zwar beträchtlich, verändere die finanzielle Situation der Stadt mit einem jährlichen Haushaltsvolumen von rund 140 Millionen Franken jedoch nicht grundlegend. In der Vergangenheit habe die Stadt bereits mehrfach ausserordentliche Grundstückgewinnsteuereinnahmen in Millionenhöhe erzielt, ohne dass sich daraus eine nachhaltige Verbesserung des Finanzhaushalts ergeben habe. Einmalige Erträge dürften deshalb nicht überschätzt werden.

Zudem bedauert er, dass eine eigenständige Entwicklung des Grundstücks durch die Stadt nicht vertieft geprüft worden sei. Bei einem geschätzten Bauvolumen von 50 Millionen Franken könnten jährliche Mieteinnahmen von rund 1.5 Millionen Franken erzielt werden, was ungefähr drei Steuerprozenten entspreche. Diese Modellrechnung sei zwar mit Unsicherheiten verbunden, verdeutliche jedoch das Potenzial langfristiger Erträge.

Besonders unverständlich sei für die Minderheit der Verzicht auf bezahlbaren Wohnraum. Der Gegenvorschlag des Stadtrates ermögliche bei einem um rund 1.6 Millionen Franken tieferen Verkaufspreis die Schaffung von etwa 30 bis 50 Wohnungen in Kostenmiete. Bei einer umfassenderen Lösung könnten gemäss den vorliegenden Berechnungen für einen Ertragsverzicht von rund 3.29 Millionen Franken sogar 60 bis 100 Wohnungen in Kostenmiete entstehen. Diese Zahlen stammten aus den Abklärungen des Stadtrates und der Zürcher Kantonalbank.

Er betont, dass Vorgaben zur Kostenmiete die Bodenspekulation begrenzen und dadurch zu erschwinglicheren Mietzinsen beitragen könnten. Es gehe dabei nicht um sozialen Wohnungsbau, sondern um Wohnraum, der für breitere Bevölkerungskreise bezahlbar bleibe.

Abschliessend appelliert er an das Parlament, auf den einmaligen Verkaufserlös zu verzichten und das Grundstück im Eigentum der Stadt zu behalten. Damit könne die Stadt langfristig Handlungsspielraum bewahren und auch auf die Bedürfnisse künftiger Generationen reagieren.

WEITERE VOTEN GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION
CHRISTINE MOSER, FDP

Christine Moser, FDP, Mitglied des Stadtparlamentes, erklärt, dass sie sowohl der Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission als auch dem Initiativkomitee angehöre und Mitglied der FDP sei, welche die Volksinitiative mitinitiiert habe.

Die FDP unterstütze die Umsetzungsvorlage und damit den Verkauf des Grundstücks «Alter Werkhof». Im Zentrum stehe eine verantwortungsvolle Finanzpolitik. Der Verkaufserlös ermögliche es, der zunehmenden Verschuldung entgegenzuwirken und gleichzeitig finanziellen Handlungsspielraum für notwendige Investitionen zu schaffen. Dazu zählten insbesondere der rund 40 Millionen Franken teure Neubau des Feuerwehr- und Werkgebäudes sowie künftige Schulhaussanierungen. Entscheidend sei, dass die Stadt bereits heute und in naher Zukunft auf entsprechende Mittel angewiesen sei.

Sie erinnert daran, dass die Volksinitiative mit mehr als den erforderlichen 400 gültigen Unterschriften zustande gekommen und vom Parlament bereits unterstützt worden sei. Diesen politischen Willen gelte es zu respektieren. Sie kritisiert Bestrebungen, den Verkauf durch neue Vorschläge infrage zu stellen, und warnt davor, sich auf aus ihrer Sicht wenig belastbare langfristige Ertragsprognosen zu verlassen.

Zudem widerspricht sie der Auffassung, dass der Verkauf wohnungspolitisch nachteilig sei. Zusätzlicher Wohnraum entstehe durch eine Ausweitung des Angebots und nicht durch weitere Auflagen, Regulierungen oder Bürokratie. Auch ein Verkaufsverbot für städtische Grundstücke schaffe keine zusätzlichen Wohnungen. Aufgabe der Politik sei es vielmehr, geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen, statt den Wohnungsmarkt zunehmend in staatliche Verantwortung zu überführen. Der Verkauf ermögliche private Investitionen, eine zügige Entwicklung des Areals und die Schaffung neuen Wohnraums.

Abschliessend appelliert sie an das Parlament, der Umsetzungsvorlage zuzustimmen und damit einen gewinnbringenden Verkauf des Grundstücks «Alter Werkhof» zu ermöglichen.

DANIEL HUBER, SVP

Daniel Huber, SVP, Mitglied des Stadtparlamentes, hält fest, dass die wesentlichen Argumente zur Volksinitiative und deren Umsetzung bereits ausführlich diskutiert worden seien und die Meinungen weitgehend feststünden. Deshalb erachte er die Durchführung einer Doppelsitzung angesichts der damit verbundenen zusätzlichen Kosten als unnötig.

Er bekräftigt die Forderung, das Grundstück ohne wertmindernde Auflagen zum bestmöglichen Preis an die meistbietende Partei zu verkaufen. Dafür seien insbesondere drei Gründe ausschlaggebend: die Entlastung der Stadtkasse durch den Abbau der Verschuldung, die Schaffung attraktiver Wohnungen an zentraler Lage für neue Steuerzahlende anstelle von Sozialhilfebeziehenden sowie der zusätzliche finanzielle Handlungsspielraum für künftige Investitionen.

Abschliessend erklärt er, dass die SVP den Mehrheitsantrag der Geschäftsprüfungskommission unterstütze und sämtliche weiteren Gegenvorschläge ablehne.

Nachdem keine weiteren Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission das Wort zu ergreifen wünschen, öffnet der Parlamentspräsident die Diskussion für das Gesamtparlament.

VOTEN GESAMTPARLAMENT
ARIE BRUININK, GRÜNE

Arie Bruinink, Grüne, Mitglied des Stadtparlamentes, hinterfragt, ob der Verkauf des Grundstücks «Alter Werkhof» ohne wertmindernde Auflagen tatsächlich zum Wohl der Stadt erfolge. Insbesondere aus finanzpolitischer Sicht erachte er eine Abgabe im Baurecht als vorteilhafter.

Ein Verkauf bringe der Stadt zwar einen unmittelbaren Erlös von rund 19 Millionen Franken und ermögliche entsprechende Zinsersparnisse. Bei einem Zinssatz von 1.8 % betrügen diese jährlich rund 346'000.– Franken, bei einem hypothetischen Zinssatz von 3.4 % rund 653'000.– Franken. Diese Betrachtung berücksichtige jedoch lediglich den kurzfristigen finanziellen Nutzen.

Demgegenüber biete eine Abgabe im Baurecht langfristige Ertragsmöglichkeiten. Anhand der Bodenpreisentwicklung der vergangenen 50 Jahre zeigt er auf, dass die Grundstückpreise insbesondere in Zürich, Winterthur und Effretikon erheblich gestiegen seien. Für Effretikon errechne sich eine durchschnittliche jährliche Wertsteigerung von rund 5 %. Nach Abzug der durchschnittlichen Inflation von 1.6 % verbleibe eine reale Wertsteigerung von rund 3.4 %, was bezogen auf einen Grundstückwert von 19 Millionen Franken einem jährlichen Wertzuwachs von rund 653'000.– Franken entspreche.

PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

Hinzu kämen die wiederkehrenden Baurechtszinsen. Bei einem vorsichtig angenommenen Zinssatz von 3 % und einem Grundstückwert von rund 15.9 Millionen Franken ergäben sich jährliche Einnahmen von etwa 477'500.– Franken. Zusammen mit der angenommenen Wertsteigerung resultiere daraus ein rechnerischer jährlicher Vorteil von rund 1.1 Millionen Franken. Zudem falle das Grundstück nach Ablauf des Baurechtsvertrages, der üblicherweise über mehrere Jahrzehnte abgeschlossen werde, an die Stadt zurück (der sogenannte Heimfall).

Er veranschaulicht den Unterschied zwischen Verkauf und Baurecht anhand eines psychologischen Experiments, bei dem zwischen einer sofortigen kleineren und einer späteren grösseren Belohnung gewählt werden könne. Der Verkauf entspreche der unmittelbaren kleineren Belohnung, während die Abgabe im Baurecht langfristig einen grösseren Nutzen verspreche.

Er plädiert deshalb für eine vorausschauende Finanzpolitik, die über die nächsten Wahlen hinausdenke. Auf langfristige Erträge und den dauerhaften Erhalt des Grundstücks zugunsten eines einmaligen Verkaufserlöses zu verzichten, erachte er als kurzsichtig. Abschliessend bekräftigt er, dass die Abgabe im Baurecht aus seiner Sicht die finanziell sinnvollere Lösung darstelle.

KILIAN MEIER, MITTE

Kilian Meier, Mitte, Mitglied des Stadtparlamentes, betont, dass sich gewisse politische Entscheide nachträglich korrigieren liessen, der Verkauf eines Grundstücks hingegen endgültig sei. Deshalb dürfe die Entscheidung über das rund 7'000 m² grosse Areal «Alter Werkhof» nicht allein vom höchstmöglichen Verkaufspreis abhängen. Der vorgesehene Erlös von mindestens Fr. 19'206'000.– sei zwar beträchtlich und angesichts der städtischen Verschuldung und bevorstehender Investitionen ein gewichtiges Argument. Verantwortungsvolle Finanzpolitik müsse jedoch auch den langfristigen Wert des Grundstücks berücksichtigen.

Die steigenden Wohnkosten gehörten zu den grossen Sorgen der Bevölkerung. Mit dem zentral gelegenen und vollständig erschlossenen Grundstück verfüge die Stadt über eine seltene Möglichkeit, selbst zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum beizutragen. Je nach Ausnutzung könnten dort 60 bis 100 Wohnungen entstehen. Diese würden die Wohnungsproblematik zwar nicht lösen, könnten jedoch einen Beitrag leisten. Mit einem Verkauf ohne Auflagen verzichte die Stadt bewusst auf diese Einflussmöglichkeit.

Er verweist auf die finanziellen Unterschiede zwischen den vorgeschlagenen Lösungen. Für einen Mindererlös von rund 1.6 Millionen Franken könnte zumindest ein Teil der Wohnungen in Kostenmiete entstehen. Bei einem Verzicht auf rund 3 Millionen Franken liesse sich das Grundstück im Baurecht abgeben und umfassender für bezahlbaren Wohnraum nutzen. Angesichts eines städtischen Haushaltsvolumens von über 140 Millionen Franken erachte er diese Differenz als vertretbar, zumal die Stadt andernfalls ein Grundstück von erheblichem Wert dauerhaft aus der Hand gebe.

Als Beispiel nennt er die Stadt Dübendorf, die drei städtische Grundstücke mit insgesamt rund 28'000 m² im Baurecht abgeben wolle. Vorgesehen seien rund 270 Wohnungen, davon etwa zwei Drittel in Kostenmiete und ein Drittel zu Marktmieten. Diese Lösung werde parteiübergreifend unterstützt und solle insbesondere Familien und älteren Menschen zugutekommen. Zudem sei eine Bevorzugung der Dübendorfer Bevölkerung bei der Erstvermietung vorgesehen. Das Beispiel zeige, dass sich wirtschaftliche Interessen und die Förderung einer sozialen Durchmischung miteinander verbinden liessen.

Er widerspricht zudem der Befürchtung, bezahlbarer Wohnraum führe zu einer Konzentration von Sozialhilfebeziehenden. Vielmehr gehe es darum, einer sozialen Entmischung entgegenzuwirken und Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu ermöglichen.

Eine Abgabe im Baurecht bedeute keineswegs einen Verzicht auf wirtschaftliches Denken. Die Stadt behalte ihr Grundeigentum, erziele langfristige Einnahmen und könne gleichzeitig wohnungspolitische Verantwortung übernehmen.

Abschliessend erklärt er, dass die Mitte die Umsetzungsvorlage ablehne und den Gegenvorschlag der Kommissionsminderheit unterstütze. Ziel sei es, das Grundstück im Eigentum der Stadt zu behalten und durch eine Abgabe im Baurecht bezahlbaren Wohnraum für die Bevölkerung zu ermöglichen.

MARKUS ANNAHEIM, SP

Markus Annaheim, SP, Mitglied des Stadtparlamentes, erinnert an die raumplanerischen Rahmenbedingungen, die sich durch mehrere Volksabstimmungen auf kantonaler und nationaler Ebene grundlegend verändert hätten. Die Zürcher Stimmbevölkerung habe sich wiederholt für eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung und den Schutz des Kulturlandes ausgesprochen. Neues Bauland könne deshalb nicht mehr beliebig eingezont werden. Umso wichtiger sei es, mit den bestehenden Grundstücken haushälterisch und vorausschauend umzugehen und deren Wert auch für künftige Generationen zu erhalten.

Der Neubau des Feuerwehr- und Werkgebäudes auf der bisherigen Reservezone sei nur möglich gewesen, weil diese für öffentliche Bauten habe aktiviert werden können. Andere Nutzungen, etwa für schulische Zwecke, seien unter anderem aufgrund der Hochspannungsleitung der Schweizerischen Bundesbahnen nicht infrage gekommen. Erst durch die Verlegung des Werkhofs werde das zentral gelegene Grundstück für eine Wohnnutzung frei. Daraus ergebe sich aus seiner Sicht die Verpflichtung, das Areal langfristig zum grösstmöglichen Nutzen der Bevölkerung einzusetzen.

Er kritisiert, dass der Stadtrat von Beginn an den Verkauf in den Vordergrund gestellt und alternative Nutzungsmöglichkeiten sowie eine Beteiligung der Bevölkerung zu wenig berücksichtigt habe. Auch die wiederholt angeführte angespannte Finanzlage überzeuge ihn nicht als Begründung für einen Verkauf. Die finanziellen Einschränkungen seien teilweise auf eine aus seiner Sicht zu restriktive Schuldenbremse und frühere Steuersenkungen zurückzuführen. Diese hätten insbesondere Gutverdienende entlastet, während ein grosser Teil der Bevölkerung kaum davon profitiert habe.

Umso widersprüchlicher erachte er es, das Grundstück nun an die meistbietende Partei verkaufen zu wollen und damit möglicherweise einem renditeorientierten Investor zu überlassen. Dies könnte zu hohen Mietzinsen führen und die finanzielle Belastung der Bevölkerung zusätzlich verschärfen. Ein solches Vorgehen widerspreche seinem Verständnis von sozialer Verantwortung.

Er plädiert deshalb dafür, das Grundstück einem gemeinnützigen Wohnbauträger im Baurecht abzugeben. Damit könne langfristig bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden, während das Grundstück im Eigentum der Stadt verbleibe und wiederkehrende Einnahmen generiere. Gleichzeitig bleibe der Handlungsspielraum für künftige Generationen erhalten.

Abschliessend appelliert er an das Parlament, die Bedürfnisse der Bevölkerung und insbesondere die zunehmende Belastung durch hohe Wohnkosten ernst zu nehmen und das Areal im langfristigen öffentlichen Interesse zu entwickeln.

PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

JASMIN WYSS, SP

Jasmin Wyss, SP, Mitglied des Stadtparlamentes, möchte die bisherige, stark von finanziellen Überlegungen geprägte Debatte um die gesellschaftlichen Auswirkungen steigender Wohnkosten ergänzen und verweist dazu auf ein Beispiel aus ihrem beruflichen Umfeld.

Eine ältere Frau habe nach 42 Jahren an der Rebenstrasse 2 aufgrund einer Massenkündigung ihre Wohnung verlassen müssen. Nach der Sanierung hätte sich der Mietzins mehr als verdoppelt, weshalb eine Rückkehr für sie finanziell nicht möglich sei. Besonders belastend sei die Ungewissheit, ob sie im hohen Alter auch ihre vertraute Umgebung und möglicherweise sogar die Stadt verlassen müsse. Gerade für ältere Menschen mit eingeschränkter Mobilität sei der Erhalt ihres sozialen Umfelds von grosser Bedeutung.

Sie betont, dass zahlreiche ältere Menschen auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen seien. Besonders betroffen seien ältere Frauen, die aufgrund ihrer familiären Betreuungsarbeit häufig über eine geringe berufliche Vorsorge verfügten und dadurch im Alter in finanzielle Schwierigkeiten gerieten.

Es sei bedenklich, wenn Betroffene aufgrund steigender Mietzinsen Ergänzungsleistungen beziehen müssten, die letztlich über die öffentliche Hand finanziert würden und den Immobilieneigentümern zugutekämen. Diese Entwicklung erachte sie auch aus gesellschaftlicher und finanzieller Sicht als problematisch.

Abschliessend unterstreicht sie die Notwendigkeit, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, damit insbesondere ältere Menschen auch bei begrenzten finanziellen Mitteln in ihrer vertrauten Umgebung wohnen bleiben könnten.

BEAT BORNHAUSER, GLP

Beat Bornhauser, GLP, Mitglied des Stadtparlamentes, erläutert, weshalb die Grünliberalen den Verkauf des Grundstücks «Alter Werkhof» ablehnten. Der Liberalismus verteidige zwar das Privateigentum, erkenne dem Grundeigentum jedoch seit jeher eine besondere Stellung zu. Er zitiert dazu den liberalen Philosophen John Stuart Mill aus dem Jahr 1848: «Wenn von der Heiligkeit des Eigentums die Rede ist, sollte man stets bedenken, dass diese Heiligkeit dem Grundeigentum nicht in gleicher Masse zukommt. Kein Mensch hat den Boden gemacht.»

Der Wert des rund 6'800 m² grossen Grundstücks beruhe nicht auf der Leistung Einzelner, sondern auf der über Generationen geschaffenen öffentlichen Infrastruktur, insbesondere dem Bahnhof, den Schulen, Strassen und dem örtlichen Gewerbe. Auch künftige städtische Investitionen würden diesen Wert weiter steigern. Deshalb sei es folgerichtig, das Grundstück im Eigentum der Stadt zu behalten.

Er verweist auf andere Zürcher Städte, in denen der Verkauf städtischer Grundstücke zunehmend vermieden werde. Winterthur habe entsprechende Grundsätze in der Gemeindeordnung verankert, während Uster kürzlich ein Grundstück im Baurecht ausgeschrieben habe. Illnau-Effretikon würde mit einer Abgabe im Baurecht somit kein Experiment wagen, sondern einer bereits verbreiteten Praxis folgen.

Unter Bezugnahme auf den liberalen Philosophen John Rawls betont er zudem die Verantwortung gegenüber künftigen Generationen. Nach dessen Gerechtigkeitsverständnis schulde jede Generation den nachfolgenden Generationen den Erhalt gerechter Institutionen und angemessener materieller Grundlagen. Die liberale Gesellschaft sei demnach als Partnerschaft zwischen den heute lebenden Menschen, den Verstorbenen und den noch nicht Geborenen zu verstehen.

PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

Das Grundstück sei von früheren Generationen übernommen worden und dürfe deshalb nicht ausschliesslich nach den heutigen Bedürfnissen beurteilt werden. Ein Verkauf sei endgültig und entziehe künftigen Parlamenten die Möglichkeit, über dessen Nutzung zu entscheiden. Bei einer Abgabe im Baurecht bleibe diese Handlungsfreiheit hingegen erhalten, da das Grundstück nach Ablauf des Vertrages an die Stadt zurückfalle.

Er unterstreicht, dass Freiheit auch die Entscheidungsfreiheit künftiger Generationen umfasse. Die Grünliberalen lehnten den Verkauf deshalb ab und befürworteten eine Abgabe im Baurecht. Diese verbinde unternehmerische Freiheit mit haushälterischer Verantwortung, sichere der Stadt langfristige Einnahmen und bewahre das Grundstück für kommende Generationen.

ANNINA ANNAHEIM, SP

Annina Annaheim, SP, Mitglied des Stadtparlamentes, betont, dass Bauland aufgrund der begrenzten Einzonungsmöglichkeiten zunehmend knapper und teurer werde. In Illnau habe der Quadratmeterpreis 2008 noch 579 Franken betragen, 2023 hingegen bereits 1'229 Franken. Innerhalb von 15 Jahren habe sich der Bodenpreis somit mehr als verdoppelt. Es sei deshalb unrealistisch anzunehmen, die Stadt könne heute Grundstücke verkaufen und bei künftigem Bedarf zu vergleichbaren Konditionen wieder Land erwerben. Bei einer entsprechenden Preisentwicklung müsste sie für ein heute rund 19 Millionen Franken teures Grundstück in 15 Jahren möglicherweise über 40 Millionen Franken bezahlen, sofern überhaupt geeignetes Bauland verfügbar sei.

Sie erläutert, dass die Stadt bei einer Abgabe im Baurecht Eigentümerin des Grundstücks bleibe und dafür wiederkehrende Baurechtszinsen erhalte. Diese orientierten sich unter anderem am Hypothekarzinssatz und könnten an die Teuerung oder die Bodenpreisentwicklung gekoppelt werden. Dadurch liessen sich nach ihrer Berechnung Einnahmen erzielen, welche die Finanzierungskosten überstiegen. Während der Stadtrat mit einem Zuschlag von lediglich 0.5 % rechne, gingen andere Fachinstitutionen von bis zu 2 % aus. Je nach Berechnungsgrundlage könnten der Stadt dadurch jährlich zusätzliche Einnahmen zwischen rund 100'000.– und 384'000.– Franken zufliessen.

Anhand einer Modellrechnung über 80 Jahre verdeutlicht sie die langfristigen finanziellen Unterschiede. Bei einem Verkauf verfüge die Stadt danach nicht mehr über das Grundstück. Bei einer Abgabe im Baurecht bleibe dieses hingegen mit einem konservativ geschätzten Wert von 42.6 Millionen Franken in ihrem Eigentum. Hinzu kämen zusätzliche Baurechtserträge von rund 14.6 Millionen Franken. Insgesamt ergebe sich gemäss ihrer Berechnung ein Vermögensvorteil von rund 38 Millionen Franken gegenüber einem Verkauf. Unter anderen Annahmen könne dieser sogar rund 66 Millionen Franken betragen.

Sie verweist zudem auf ein anderes Geschäft, bei dem der Stadtrat selbst festhalte, dass eine Kombination aus städtischem Wohnungsbau und einer teilweisen Abgabe im Baurecht langfristig die finanziell interessanteste Variante darstelle. Umso weniger nachvollziehbar sei für sie, weshalb beim Grundstück «Alter Werkhof» ein Verkauf bevorzugt werde.

Abschliessend bekräftigt sie, dass die SP/JUSO-Fraktion den Verkauf ablehne und die Abgabe im Baurecht unterstütze. Diese sei aus ihrer Sicht sowohl finanziell als auch raumplanerisch die nachhaltigere Lösung, da sie langfristige Einnahmen ermögliche und das Grundstück für künftige Generationen im Eigentum der Stadt bewahre.

DOMINIK MÜHLEBACH, SP

Dominik Mühlebach, SP, Mitglied des Stadtparlamentes, kritisiert, dass sowohl die Umsetzungsvorlage zur Volksinitiative als auch der Gegenvorschlag des Stadtrates aus seiner Sicht langfristig negative finanzielle und

wohnungspolitische Folgen hätten. Ein Verkauf des Werkhofareals bringe zwar einen einmaligen Erlös von rund 19 Millionen Franken und ermögliche durch den Schuldenabbau jährliche Zinsersparnisse von etwa 280'000.– Franken. Gleichzeitig verzichte die Stadt jedoch auf wiederkehrende Einnahmen und das langfristige Wertsteigerungspotenzial des Grundstücks.

Bei einer Abgabe im Baurecht an eine Wohnbaugenossenschaft bleibe das Grundstück im Eigentum der Stadt, während die Bauträgerschaft für dessen Nutzung einen jährlichen Baurechtszins entrichte. Gemäss den Berechnungen des Stadtrates könnten dadurch Einnahmen von rund 384'000.– Franken pro Jahr erzielt werden. Unter Berücksichtigung der entfallenden Zinsersparnisse ergebe sich somit ein jährlicher finanzieller Vorteil von rund 100'000.– Franken gegenüber einem Verkauf. Über eine Laufzeit von 99 Jahren entspreche dies einem Mehrertrag von knapp 10 Millionen Franken, wobei die Wertsteigerung des Grundstücks noch nicht berücksichtigt sei. Da der Baurechtszins indexiert und an den hypothekarischen Referenzzinssatz gekoppelt sei, biete diese Lösung zudem einen gewissen Schutz vor wirtschaftlichen Veränderungen.

Er unterstreicht, dass die Stadt mit einer Abgabe im Baurecht nicht nur langfristig ihren Finanzhaushalt entlasten, sondern auch ihr Grundeigentum und damit den Handlungsspielraum für künftige Generationen bewahren könne. Angesichts der zunehmenden Bodenknappheit und der stark eingeschränkten Einzonungsmöglichkeiten sei ein haushälterischer Umgang mit städtischen Grundstücken besonders wichtig.

Auch aus wohnungspolitischer Sicht lehnt er einen Verkauf an eine renditeorientierte Bauträgerschaft ab. Steigende Mietzinsen und Leerkündigungen, wie jene an der Rebenstrasse, erschwerten es insbesondere jungen Menschen, Familien und älteren Personen, in Illnau-Effretikon bezahlbaren Wohnraum zu finden. Genossenschaftswohnungen seien im Durchschnitt rund 20 % günstiger als gewinnorientierte Mietwohnungen, in Gebieten mit hoher Nachfrage könne die Differenz bis zu 60 % betragen. Auf dem Werkhofareal könnten rund 60 bis 70 entsprechende Wohnungen entstehen.

Er kritisiert zudem die Finanzpolitik des Stadtrates und der bürgerlichen Parlamentsmehrheit. Durch frühere steuerpolitische Entscheide seien der Stadt nach seiner Darstellung Einnahmen von rund 17 Millionen Franken entgangen. Vor diesem Hintergrund erachte er es als wenig glaubwürdig, den Grundstückverkauf nun als alternativlosen Weg zum Schuldenabbau darzustellen.

Abschliessend bekräftigt er, dass eine Abgabe des Werkhofareals im Baurecht an eine Wohnbaugenossenschaft sowohl finanzpolitisch als auch sozialpolitisch die sinnvollere Lösung sei. Die SP/JUSO-Fraktion unterstütze deshalb den Gegenvorschlag der Kommissionsminderheit und lehne den Gegenvorschlag des Stadtrates entschieden ab.

THOMAS HILDEBRAND, FDP

Thomas Hildebrand, FDP, Mitglied des Stadtparlamentes, äussert finanzpolitische Vorbehalte gegenüber einer Abgabe des Grundstücks im Baurecht. Die Vorstellung, dass die Stadt nach Ablauf eines 99-jährigen Baurechtsvertrages wieder frei über das Grundstück verfügen könne, greife zu kurz. Die darauf errichteten Gebäude bestünden weiterhin und könnten nicht ohne Weiteres entfernt oder ersetzt werden. Ein Rückbau hätte zudem erhebliche ökologische Auswirkungen.

Er verweist insbesondere auf den sogenannten Heimfall gemäss Art. 779 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches. Bei Ablauf des Baurechts gingen die bestehenden Bauten an die Grundeigentümerin über, wofür grundsätzlich eine Entschädigung zu leisten sei. Deren Höhe hänge unter anderem von den vertraglichen Vereinbarungen und dem Zustand der Gebäude ab und könne eine erhebliche finanzielle Belastung darstellen. Dieser Aspekt sei in der bisherigen Debatte zu wenig berücksichtigt worden.

PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

Er kritisiert zudem die präsentierten Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Für einen sachgerechten Vergleich müssten sämtliche Zahlungsströme auf denselben Bewertungszeitpunkt bezogen und auch spätere Verpflichtungen, insbesondere eine allfällige Heimfallentschädigung, einbezogen werden.

Schliesslich weist er darauf hin, dass zwischen laufenden Erträgen und einer Wertsteigerung des Grundstücks unterschieden werden müsse. Während der Baurechtszins der Stadt tatsächlich liquide Mittel zuführe, stelle eine Wertsteigerung des Bodens keinen unmittelbaren Geldzufluss dar. Für die Beurteilung der finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt sei diese Unterscheidung wesentlich.

SIMON HEIM, JUSO

Simon Heim, JUSO, Mitglied des Stadtparlamentes, hält fest, dass in der bisherigen Debatte zahlreiche finanzielle und sachliche Argumente vorgebracht worden seien. Er wolle die Diskussion um grundsätzliche gesellschaftspolitische Fragen ergänzen und richte sich dabei insbesondere an die arbeitende Bevölkerung von Illnau-Effretikon. Aus seiner Sicht bedeute der Verkauf des Werkhofareals eine Privatisierung öffentlichen Eigentums und eine Schwächung der gesellschaftlichen Mitbestimmung.

Er stellt drei Fragen in den Mittelpunkt: Was bedeute der Verkauf öffentlichen Eigentums für die Arbeitnehmenden, wem nütze er und welche konkreten Folgen habe er für die Bevölkerung?

Zur ersten Frage führt er aus, dass sich eine durchschnittlich verdienende Person den Kauf eines Grundstücks für rund 17 Millionen Franken selbst unter unrealistisch günstigen Sparbedingungen nicht leisten könne. Als Käufer kämen deshalb nur finanzkräftige Personen oder Unternehmen infrage. Mit dem Verkauf verliere die Bevölkerung die Möglichkeit, über ihre gewählten politischen Vertretungen Einfluss auf die künftige Nutzung des Grundstücks und die Bedingungen der Wohnraumentwicklung zu nehmen. Unter Bezugnahme auf Karl Marx betont er, dass Kapital nicht nur persönliche, sondern auch gesellschaftliche Macht bedeute. Der kurzfristige finanzielle Nutzen eines Verkaufs stehe somit einem dauerhaften Verlust an öffentlicher Einflussnahme gegenüber.

Zur zweiten Frage vertritt er die Auffassung, dass vor allem die Käuferschaft vom Verkauf profitiere. Diese könne das Grundstück entwickeln und mit der Vermietung Gewinne erzielen, während die Stadt ihre unmittelbaren Einflussmöglichkeiten auf die Mietzinsgestaltung weitgehend aufgebe. Damit werde aus seiner Sicht ein grundlegendes Bedürfnis wie das Wohnen zunehmend privaten Renditeinteressen untergeordnet.

Als konkrete Folgen für Illnau-Effretikon nennt er den Verlust öffentlichen Grundeigentums und demokratischer Mitbestimmung. Gleichzeitig werde durch einen Verkauf nicht sichergestellt, dass zusätzlicher bezahlbarer Wohnraum entstehe.

Er betont abschliessend, dass die entscheidende gesellschaftliche Trennlinie aus seiner Sicht nicht zwischen politischen Parteien, Generationen oder Nationalitäten, sondern zwischen Arbeitnehmenden und Kapitaleigentümern verlaufe. Aus dieser Perspektive sei einzig eine Abgabe des Grundstücks im Baurecht sinnvoll. Er appelliert an die arbeitende Bevölkerung, sich ihrer gemeinsamen Interessen bewusst zu werden und sich gegen den Verkauf des öffentlichen Grundstücks einzusetzen.

STEFAN EICHENBERGER, FDP

Stefan Eichenberger, FDP, Mitglied des Stadtparlamentes, nimmt Bezug auf die Finanzierung des neuen Werkhofs und erinnert daran, dass die Stadt für dessen Bau vergleichsweise günstig Land habe erwerben und für

die öffentliche Nutzung einzonen können. Damit sei aus seiner Sicht finanzpolitisch verantwortungsvoll gehandelt worden. Der Neubau sei unter anderem mit dem Argument begründet worden, dass durch den anschliessenden Verkauf des bisherigen Werkhofareals ein Teil der Investitionskosten kompensiert und die städtische Verschuldung reduziert werden könne.

Er äussert Vorbehalte gegenüber den dargestellten Vorteilen einer Abgabe im Baurecht. Insbesondere hinterfragt er die vorgeschlagenen Modelle zur Anpassung des Baurechtszinses. Eine regelmässige Neubewertung des Bodenwerts sei mit Aufwand verbunden und könne bei einer entsprechenden Anpassung des Baurechtszinses auch zu steigenden Mietzinsen im Kostenmietmodell führen. Dies widerspreche dem angestrebten Ziel, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Für die FDP sei eine klare Trennung der Verantwortlichkeiten entscheidend. Bei einem Verkauf übernehme die Käuferschaft sämtliche Chancen, Risiken und Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Grundstück. Gleichzeitig entfalle für die Stadt der langfristige Verwaltungsaufwand für einen Baurechtsvertrag. Der Verkaufserlös stehe unmittelbar zur Verfügung und könne für den Schuldenabbau eingesetzt werden.

Er verweist zudem auf die bereits angesprochene Problematik des Heimfalls. Die finanziellen und praktischen Folgen bei Ablauf eines Baurechtsvertrages würden aus seiner Sicht unterschätzt. Müsste eine Wohnbaugenossenschaft ihre Gebäude bis zum Vertragsende vollständig abschreiben, könnte dies insbesondere in den letzten Jahrzehnten der Vertragsdauer die Investitionsbereitschaft beeinträchtigen. Auch die Frage einer allfälligen Heimfallentschädigung sei nicht ausreichend geklärt.

Abschliessend bekräftigt er, dass die FDP die Volksinitiative und damit den Verkauf des Werkhofareals unterstütze.

MARKUS ANNAHEIM, SP

Markus Annaheim, SP, Mitglied des Stadtparlamentes, entgegnet, dass die regelmässige Anpassung von Miet- und Baurechtszinsen an die Bodenpreisentwicklung bereits heute praktiziert werde. Als Beispiel nennt er das Warenhaus Jelmoli, dessen wirtschaftliche Situation unter anderem durch wiederholte Mietzinsanpassungen belastet worden sei. Damit wolle er aufzeigen, dass solche Anpassungsmechanismen grundsätzlich bekannt und umsetzbar seien.

Er räumt ein, dass die Abgabe eines Grundstücks im Baurecht mit Verhandlungs- und Verwaltungsaufwand verbunden sei. Allerdings verursache auch ein Grundstückverkauf entsprechenden Aufwand. Ebenso müsse der Heimfall vertraglich geregelt werden. Dafür bestünden jedoch zahlreiche erprobte Modelle, an denen sich die Stadt orientieren könne. Es sei deshalb nicht nachvollziehbar, die Abgabe im Baurecht allein aufgrund dieser Herausforderungen abzulehnen.

Er betont, dass der Ablauf eines Baurechtsvertrages keineswegs zwangsläufig den Abbruch der bestehenden Gebäude bedeute. Vielmehr könnten die Vertragsparteien unterschiedliche Lösungen vereinbaren, darunter auch eine Verlängerung des Baurechts. Gerade darin liege ein wesentlicher Vorteil: Die Stadt bewahre den Handlungsspielraum für künftige Generationen, die zu gegebener Zeit über die weitere Nutzung des Grundstücks entscheiden könnten.

Der *Parlamentspräsident* stellt fest, dass seitens des Parlamentes und des Stadtrates kein Mitglied das Wort mehr zu begehren wünscht. Folglich kann zur Beschlussfassung übergeleitet werden.

PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

ABSTIMMUNGEN

ERSTE ABSTIMMUNG
Umsetzungsvorlage des Stadtrates

Das Stadtparlament stimmt der Umsetzungsvorlage mit 19 zu 15 Stimmen zu. Somit kann zu den Abstimmungen über die Gegenvorschläge übergeleitet werden.

ZWEITE ABSTIMMUNG
Bereinigung der Anträge zum Gegenvorschlag

GEGNÜBERSTELLUNG

In der Ausmehrung vereinigt
der Gegenvorschlag des Stadtrates 0 Stimmen;
der Gegenvorschlag der Geschäftsprüfungskommission 15 Stimmen auf sich.

Somit obsiegt der Gegenvorschlag der Geschäftsprüfungskommission.

SCHLUSSABSTIMMUNG
Das Stadtparlament lehnt den Gegenvorschlag mit 15 zu 19 Stimmen ab.

Es ergeht folgender Beschluss:

DAS STADTPARLAMENT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND GESTÜTZT AUF ART. 20 ZIFFER 3 DER GEMEINDEORDNUNG

BESCHLIESST:

1. Die Umsetzungsvorlage zur Volksinitiative «Verkauf Grundstück 'Alter Werkhof' ohne wertmindernde Auflagen – zum Wohl unserer Stadt», nämlich:

   «Der Stadtrat wird beauftragt, das Grundstück Kat. IE7729 (Alter Werkhof) in Effretikon nach der Umzonung in eine Wohnzone ohne wertmindernde Auflagen zu einem Mindestverkaufspreis von Fr. 19'206'000.- bzw. Fr. 2'820.-/m^2 an den Meistbietenden zu veräussern.»,

   wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
3. Das Begehren um Anordnung einer Urnenabstimmung über die Beschlüsse kann gestützt auf § 157 Abs. 3 lit. a des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) i.V.m. Art. 15 Ziff. 2 Gemeindeordnung von 300 Stimmberechtigten innert 60 Tagen gerechnet ab dem Tag nach der Veröffentlichung oder gestützt auf § 157 Abs. 3 lit. b GPR von einem Drittel der Mitglieder des Stadtparlamentes innert 14 Tagen gerechnet ab dem Tag nach der Beschlussfassung schriftlich beim Stadtrat eingereicht werden.
4. Gegen diesen Beschluss kann gestützt auf § 21a f. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen beim Bezirksrat Pfäffikon, Hörnlistrasse 71, 8330 Pfäffikon, erhoben werden.

5. Im Übrigen kann gegen diesen Beschluss gestützt auf § 19 ff. VRG wegen Rechtsverletzungen, unrichtiger oder ungenügender Feststellung des Sachverhaltes oder Unangemessenheit der angefochtenen Anordnung innert 30 Tagen ab Publikation beim Bezirksrat Pfäffikon, Hörnlistrasse 71, 8330 Pfäffikon, schriftlich Rekurs erhoben werden.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   a. Stadtpräsident
   b. Stadtschreiber
   c. Abteilung Hochbau
   d. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (dreifach)

SITZUNGSUNTERBRUCH

Der Parlamentspräsident macht beliebt, dass nun eine 20-minütige Pause eingelegt werde. Dies wird stillschweigend angenommen. Eine Zwischenverpflegung werde bereits vorbereitet. Er macht zudem die Zuschauer auf der Tribüne darauf aufmerksam, dass das Essen hauptsächlich für die Behördenvertreter vorgesehen sei.

PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

GESCH.-NR.	2026-0735
BESCHLUSS-NR.	
IDG-STATUS	öffentlich
SIGNATUR	**00 Führung** **00.05 Stadtparlament (Legislative)** **00.05.08 Parlamentarische Vorstösse**
BETRIFFT	**Interpellation Dominik Mühlebach, SP, Tamara Kuhn, SVP, und Mitunterzeichnende, betreffend städtische Kommunikation gegenüber jungen Menschen / Substantielles Protokoll**

---

4. Geschäft-Nr. 2026/136
Interpellation Dominik Mühlebach, SP, Tamara Kuhn, SVP, und Mitunterzeichnende, betreffend städtische Kommunikation gegenüber jungen Menschen - Beantwortung / Schlussbehandlung

Eingang der Interpellation	20. April 2026
Beantwortungsfrist	20. August 2026
Antwort des Stadtrates	20. August 2026

Der Stadtrat übermittelt mit Beschluss (SRB-Nr. 2026-182) vom 20. August 2026 die schriftliche Antwort auf die zu Grunde liegende Interpellation. Die detaillierten Erläuterungen des Stadtrates ergeben sich aus der Interpellationsantwort, wozu auf die separaten Akten verwiesen wird.

Gestützt auf Art. 44 Abs. 5 GeschO STAPA findet eine Diskussion über die Antwort des Stadtrates statt, wobei das urhebende Mitglied zuerst spricht.

Der Parlamentspräsident erteilt das Wort dem Urhebenden und weisst gleichzeitig darauf hin, dass die vorgegebene Redezeit von 15 Minuten gemäss Art. 70 Abs. 2 c) GeschO STAPA bei zwei Erstunterzeichnenden unter ihnen aufzuteilen ist.

VOTUM VORSTOSSURHEBER
DOMINIK MÜHLEBACH, SP

Interpellant Dominik Mühlebach, SP, Mitglied des Stadtparlamentes, dankt dem Stadtrat und der Verwaltung im Namen der Interpellantinnen und Interpellanten für die ausführliche und grossmehrheitlich zufriedenstellende Beantwortung der Interpellation. Erfreulicherweise anerkenne der Stadtrat, dass die städtische Kommunikation bislang nur unzureichend auf junge Menschen ausgerichtet gewesen sei, und sehe insbesondere bei digitalen Plattformen Verbesserungspotenzial. Damit sei ein wesentliches Ziel der Interpellation bereits erreicht worden.

Der Betrieb eines städtischen Instagram-Accounts sei bereits in der Kommunikationsleitlinie vorgesehen gewesen, jedoch erst im Mai 2026 umgesetzt worden. Ob die Interpellation dafür den entscheidenden Anstoss

gegeben habe, lasse er offen. Erste positive Ansätze seien inzwischen erkennbar. Wünschenswert sei jedoch eine aktivere und regelmässigere Bewirtschaftung mit Inhalten, die unterschiedliche Zielgruppen ansprächen. Die angekündigten Weiterentwicklungen und die Reorganisation innerhalb der Abteilung Präsidiales würden die Interpellantinnen und Interpellanten mit Interesse verfolgen.

Den Verzicht auf eine städtische Präsenz auf TikTok erachte er angesichts des Suchtpotenzials, problematischer Inhalte und möglicher Auswirkungen auf die psychische Gesundheit junger Menschen als nachvollziehbar. Gleichzeitig nutzten bereits zahlreiche Jugendliche und junge Erwachsene diese Plattform. Ein Verzicht aus Präventionsgründen müsse deshalb mit einer aktiven Aufklärung über die Risiken sozialer Medien einhergehen, beispielsweise an Schulen oder im Rahmen soziokultureller Angebote. Voraussetzung dafür sei, dass die betroffenen Jugendlichen tatsächlich erreicht würden. In diesem Zusammenhang stelle sich zudem die Frage, weshalb die Stadt bei der ebenfalls umstrittenen Plattform X zu einer anderen Einschätzung gelange.

Er bedauert, dass der Stadtrat die Frage zur zielgruppengerechten Aufbereitung der städtischen Kommunikation und zur Berücksichtigung der Nutzungsgewohnheiten junger Menschen nicht beantwortet habe. Klassische Informationsformate wie das Regio oder vollständige Aufzeichnungen von Parlamentssitzungen auf YouTube dürften Jugendliche kaum ansprechen. Gefragt seien vielmehr kurze Videos, interaktive Elemente, Umfragen und die gezielte Aufnahme aktueller Trends.

Auch inhaltlich bestehe Verbesserungspotenzial. Informationen über Liegenschaftsverkäufe oder Rückblicke auf Neuzuzügeranlässe seien zwar wichtig, dürften bei jungen Menschen jedoch auf wenig Interesse stossen. Stattdessen sollten vermehrt Freizeitangebote und kommunale Themen aufgegriffen werden, die Jugendliche und junge Erwachsene unmittelbar beträfen und beschäftigten.

Er räumt ein, dass sich die städtische Kommunikation an die gesamte Bevölkerung richten müsse. Dennoch dürfe die bislang wenig erreichte junge Generation nicht vernachlässigt werden. Abschliessend unterstreicht er, dass junge Menschen ebenso Anspruch darauf hätten, informiert und in den Dialog mit der Stadt einbezogen zu werden. Die Interpellantinnen und Interpellanten würden deshalb die angekündigten Bestrebungen des Stadtrates, junge Menschen über analoge und digitale Kanäle besser zu erreichen und den gegenseitigen Austausch zu fördern, aufmerksam verfolgen.

Weder weitere Mitglieder des Parlamentes noch des Stadtrates wünschen das Wort zu ergreifen.

Wie Art. 44 unter Abs. 6 der parlamentarischen Geschäftsordnung vorsieht, ist für Interpellationen eine Beschlussfassung ausgeschlossen. Das Geschäft ist somit erledigt und entfällt demnach der Pendenzenliste.

Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Abteilung Präsidiales
- Parlamentsdienst (Geschäftsakten)

PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

GESCH.-NR.	2026-1235
BESCHLUSS-NR.	
IDG-STATUS	öffentlich
SIGNATUR	**00 Führung** **00.05 Stadtparlament (Legislative)** **00.05.08 Parlamentarische Vorstösse**
BETRIFFT	**Interpellation Arie Bruinink, Grüne, und Silja Benker, Grüne, betreffend Nachtbetrieb von Mährobotern / Substantielles Protokoll**

---

5. Geschäft-Nr. 2026/150
Interpellation Arie Bruinink, Grüne, und Silja Benker, Grüne, betreffend Nachtbetrieb von Mährobotern - Beantwortung / Schlussbehandlung

Eingang der Interpellation	29. Juni 2026
Beantwortungsfrist	29. Oktober 2026
Antwort des Stadtrates	3. September 2026

Der Stadtrat übermittelt mit Beschluss (SRB-Nr. 2026-195) vom 3. September 2026 die schriftliche Antwort auf die zu Grunde liegende Interpellation. Die detaillierten Erläuterungen des Stadtrates ergeben sich aus der Interpellationsantwort, wozu auf die separaten Akten verwiesen wird.

Gestützt auf Art. 44 Abs. 5 GeschO STAPA findet eine Diskussion über die Antwort des Stadtrates statt, wobei das urhebende Mitglied zuerst spricht.

Der Parlamentspräsident erteilt das Wort dem Urhebenden und weisst gleichzeitig darauf hin, dass die vorgegebene Redezeit von 15 Minuten gemäss Art. 70 Abs. 2 c) GeschO STAPA bei zwei Erstunterzeichnenden unter ihnen aufzuteilen ist.

VOTUM VORSTOSSURHEBER
ARIE BRUININK, GRÜNE

Interpellant Arie Bruinink, Grüne, Mitglied des Stadtparlamentes, dankt dem Stadtrat namens der Grünen für die ausführliche und positive Beantwortung der Interpellation. Wer sich nachts in einem Wald oder naturnahen Garten aufhalte, könne zahlreiche nachtaktive Tiere beobachten, darunter Molche, Grasfrösche, Tigerschnegel, Spinnen, junge Igel und weitere kleine Säugetiere. Gerade diese Tiere seien durch nachts betriebene Mähroboter gefährdet. Viele verharrten bei Gefahr regungslos oder seien zu langsam, um den Geräten auszuweichen. Zudem würden längst nicht alle Tiere von den Sensoren erkannt. Verletzte oder getötete Kleintiere blieben häufig unbemerkt, weshalb es ihn nicht erstaune, dass der Verwaltung bislang kaum entsprechende Meldungen vorlägen.

PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

Umso erfreulicher sei es, dass der Stadtrat die Problematik erkannt habe und konkrete Massnahmen plane. In einem ersten Schritt solle die Bevölkerung sensibilisiert und insbesondere darauf hingewiesen werden, dass junge Igel nicht ausschliesslich nachts, sondern teilweise auch tagsüber aktiv seien. Weiter werde geprüft, ob Mähroboter auf städtischen Flächen künftig erst eineinhalb bis zwei Stunden später als bisher, statt bereits um 5.00 Uhr, in Betrieb genommen werden könnten. Zudem ziehe der Stadtrat eine zeitliche Betriebsbeschränkung im Rahmen einer Anpassung der Polizeiverordnung in Betracht.

Er befürwortet insbesondere die Prüfung einer verbindlichen Regelung. Erfahrungsgemäss reiche Sensibilisierung allein häufig nicht aus, um Verhaltensweisen nachhaltig zu verändern. Klare Vorgaben könnten deshalb eine sinnvolle Ergänzung darstellen.

Auch die vorgesehene Überprüfung der Wirksamkeit der Massnahmen begrüsst er ausdrücklich, wenngleich eine solche Wirkungsmessung nicht einfach sein dürfte.

Die Grünen seien mit der Beantwortung der Interpellation vorerst sehr zufrieden. Entscheidend sei jedoch, welche Massnahmen tatsächlich umgesetzt würden und ob diese die gewünschte Wirkung erzielten. Deshalb kündigt er an, zu gegebener Zeit mittels einer Kurzanfrage den Stand der Umsetzung zu erfragen.

Weder weitere Mitglieder des Parlamentes noch des Stadtrates wünschen das Wort zu ergreifen.

Wie Art. 44 unter Abs. 6 der parlamentarischen Geschäftsordnung vorsieht, ist für Interpellationen eine Beschlussfassung ausgeschlossen. Das Geschäft ist somit erledigt und entfällt demnach der Pendenzenliste.

Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Abteilung Tiefbau
- Parlamentsdienst (Geschäftsakten)

PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

GESCH.-NR.	2026-1321
BESCHLUSS-NR.	
IDG-STATUS	öffentlich
SIGNATUR	**00 Führung** **00.05 Stadtparlament (Legislative)** **00.05.08 Parlamentarische Vorstösse**
BETRIFFT	**Interpellation Thomas Hildebrand, FDP, und Mitunterzeichnende, betreffend ILEF-Digital – Fit bis 2030 / Substantielles Protokoll**

---

6. Geschäft-Nr. 2026/002
Interpellation Thomas Hildebrand, FDP, und Mitunterzeichnende, betreffend ILEF-Digital – Fit bis 2030 - Beantwortung / Schlussbehandlung

Eingang der Interpellation	9. Juli 2026
Beantwortungsfrist	9. November 2026
Antwort des Stadtrates	3. September 2026

Der Stadtrat übermittelt mit Beschluss (SRB-Nr. 2026-196) vom 3. September 2026 die schriftliche Antwort auf die zu Grunde liegende Interpellation. Die detaillierten Erläuterungen des Stadtrates ergeben sich aus der Interpellationsantwort, wozu auf die separaten Akten verwiesen wird.

Gestützt auf Art. 44 Abs. 5 GeschO STAPA findet eine Diskussion über die Antwort des Stadtrates statt, wobei das urhebende Mitglied zuerst spricht.

Der Parlamentspräsident erteilt das Wort dem Urhebenden.

VOTUM VORSTOSSURHEBER
THOMAS HILDEBRAND, FDP

Interpellant Thomas Hildebrand, FDP, Mitglied des Stadtparlamentes, dankt dem Stadtrat für die ausführliche Analyse zum Thema «IEF-digital». Die Digitalisierung sei aus dem heutigen Alltag nicht mehr wegzudenken. Umso wichtiger erachte er es, sich klare Ziele zu setzen, beispielsweise mit einem Zeithorizont bis 2030. Die Ausführungen des Stadtrates zeigten, dass die Verwaltung bereits zahlreiche Anstrengungen unternehme und grundsätzlich auf einem guten Weg sei. Dennoch sehe er in einzelnen Bereichen weiteren Handlungsbedarf.

Er plädiert dafür, die Digitalisierung als Schwerpunkt in der strategischen Planung der Stadt zu verankern, um sowohl die Verwaltung weiterzuentwickeln als auch die Bevölkerung auf diesem Weg mitzunehmen.

Besonderes Verbesserungspotenzial bestehe bei der Vermeidung von Medienbrüchen. Zwar werde die Klapp-App im Schulbereich eingesetzt, dennoch müssten zahlreiche Formulare, beispielsweise für die Anmeldung

zur schulergänzenden Betreuung, weiterhin ausgedruckt, unterschrieben und eingescannt werden. Anschliessend sei eine manuelle Bearbeitung durch die Verwaltung erforderlich. Dass solche Abläufe noch immer nicht vollständig digital abgewickelt werden könnten, sei für ihn unverständlich. Ebenso wenig überzeuge ihn der wiederholte Hinweis, dass entsprechende Lösungen noch in Bearbeitung seien.

Weiter erinnert er an die Diskussionen aus dem Jahr 2018 über die Einführung einer Stadtmelder- beziehungsweise Gemeinde-App. Statt einer umfassenden Anwendung sei später die Webseite für die Nutzung auf Smartphones optimiert und eine separate App für die ältere Bevölkerung eingeführt worden. Er bedauert, dass weder damals noch heute eine gesamtheitliche Lösung verfolgt werde, mit der sämtliche Bevölkerungsgruppen angesprochen und verschiedene städtische Dienstleistungen gebündelt werden könnten.

Abschliessend unterstreicht er, dass Illnau-Effretikon die digitale Entwicklung aktiv mitgestalten und nicht den Anschluss verlieren dürfe. Er anerkenne die bisherigen Anstrengungen des Stadtrates, erachte es jedoch als entscheidend, die Verwaltung so weiterzuentwickeln, dass sie den digitalen Bedürfnissen der Bevölkerung auch künftig gerecht werden könne.

VOTEN GESAMTPARLAMENT
MARKUS ANNAHEIM, SP

Markus Annaheim, SP, Mitglied des Stadtparlamentes, dankt Thomas Hildebrand für die Interpellation und merkt augenzwinkernd an, dass deswegen die Hölle noch lange nicht zufriere. Er habe selbst einen entsprechenden Vorstoss geplant, doch sei ihm Thomas Hildebrand zuvorgekommen. Ebenso dankt er dem Stadtrat für die Beantwortung, zeigt sich von deren Inhalt jedoch wenig beeindruckt. Die Ausführungen seien weitgehend allgemein gehalten und enthielten kaum Erkenntnisse, die über das hinausgingen, was interessierte Personen bereits wüssten. Ein ausgeprägtes Engagement für die Digitalisierung sei daraus nicht erkennbar. Vielmehr vermisse er eine ambitionierte und aktive Herangehensweise.

Er verweist auf internationale Beispiele, die das erhebliche Aufholpotenzial verdeutlichten. In Spanien könnten bereits 90 bis 95 % der öffentlichen Dienstleistungen und nahezu sämtliche wirtschaftsbezogenen Verwaltungsangelegenheiten vollständig digital abgewickelt werden. In Estland liege dieser Anteil bei rund 99 %. Persönliches Erscheinen sei dort nur noch in wenigen Ausnahmefällen erforderlich, etwa bei einer Heirat oder Scheidung. Im internationalen Vergleich bestehe für die Schweiz mit 25 % deshalb erheblicher Nachholbedarf.

Die Platzierung des städtischen Webauftritts auf Rang 15 beziehungsweise auf Rang 4 unter vergleichbar grossen Städten sei zwar erfreulich, jedoch kein Grund, sich mit dem Erreichten zufriedenzugeben.

Er räumt ein, dass die Digitalisierung auch von übergeordneten Rahmenbedingungen abhänge. Insbesondere eine elektronische Identität erleichtere die digitale Abwicklung von Verwaltungsdienstleistungen und die rechtsgültige Unterzeichnung von Dokumenten. Ebenso sei ihm bewusst, dass umfassende digitale Lösungen, beispielsweise eine städtische App, zunächst erhebliche Investitionen erforderten. Langfristig könnten sich diese jedoch auszahlen, auch wenn die positiven Auswirkungen nicht unmittelbar sichtbar würden.

Er unterstützt deshalb ausdrücklich die Forderung, die Digitalisierung als Schwerpunkt in die strategische Planung der Stadt aufzunehmen und dabei ambitionierte Ziele zu verfolgen. Illnau-Effretikon habe beim städtischen Webauftritt einst eine Vorreiterrolle eingenommen. Abschliessend appelliert er an den Stadtrat, die Digitalisierung mit entsprechendem Engagement voranzutreiben, damit die Stadt künftig wieder zu den führenden Gemeinden in diesem Bereich gehören könne.

Weder weitere Mitglieder des Parlamentes noch des Stadtrates wünschen das Wort zu ergreifen.

PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

Wie Art. 44 unter Abs. 6 der parlamentarischen Geschäftsordnung vorsieht, ist für Interpellationen eine Beschlussfassung ausgeschlossen. Das Geschäft ist somit erledigt und entfällt demnach der Pendenzenliste.

Mitteilung durch Protokollauszug an:
– Abteilung Präsidiales
– Parlamentsdienst (Geschäftsakten)

Für richtiges Protokoll

V. Fricker
Vanessa Fricker
Parlamentssekretärin

PRÄSIDIUM

R. Antweiler
Ralf Antweiler
Parlamentspräsident

BESCHLUSS
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

GESCH.-NR.	2024-2088
GESCH.-NR. STAPA	2026/123
BESCHLUSS-NR.	2026-7
IDG-STATUS	öffentlich

SIGNATUR	**06**	**Raumplanung, Bau und Verkehr**
	06.00	**Raumordnung**
	06.00.04	**Kommunale Planung**
	06.00.04.02	**Zonenplanung**

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Zustimmung zur Teilrevision des Zonenplanes für die Umzonung des Areals Grendelbachstrasse**

DAS STADTPARLAMENT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND NACH EINSICHT IN DEN BERICHT DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

BESCHLIESST

GESTÜTZT AUF ART. 19 ZIFFER 2 DER GEMEINDEORDNUNG:

1. Die Teilrevision Umzonung Grendelbachstrasse, datiert 30. Januar 2026, wird festgesetzt.
2. Vom Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV und dem Bericht zu den Einwendungen, beide datiert 30. Januar 2026, wird Kenntnis genommen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, allfälligen aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendigen Änderungen in eigener Zuständigkeit zuzustimmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
4. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
5. Das Begehren um Anordnung einer Urnenabstimmung über die Beschlüsse kann gestützt auf § 157 Abs. 3 lit. a des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) i.V.m. Art. 15 Ziff. 2 Gemeindeordnung von 300 Stimmberechtigten innert 60 Tagen gerechnet ab dem Tag nach der Veröffentlichung oder gestützt auf § 157 Abs. 3 lit. b GPR von einem Drittel der Mitglieder des Stadtparlamentes innert 14 Tagen gerechnet ab dem Tag nach der Beschlussfassung schriftlich beim Stadtrat eingereicht werden.
6. Gegen diesen Beschluss kann gestützt auf § 21a f. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen beim Bezirksrat Pfäffikon, Hörnlistrasse 71, 8330 Pfäffikon, erhoben werden.
7. Im Übrigen kann gegen diesen Beschluss gestützt auf § 19 ff. VRG wegen Rechtsverletzungen, unrichtiger oder ungenügender Feststellung des Sachverhaltes oder Unangemessenheit der angefochtenen Anordnung innert 30 Tagen ab Publikation beim Bezirksrat Pfäffikon, Hörnlistrasse 71, 8330 Pfäffikon, schriftlich Rekurs erhoben werden.

Stadthaus
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 11
praesidiales@ilef.ch
www.ilef.ch
facebook.com/stadtilef

BESCHLUSS
VOM 01. OKTOBER 2026

GESCH.-NR. 2024-2088
BESCHLUSS-NR. 2026-7

8. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   a. Suter von Känel Wild AG, Luca Imoberdorf, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
   b. Abteilung Hochbau
   c. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (dreifach)

Stadtparlament Illnau-Effretikon

Ralf Antweiler
Parlamentspräsident

Vanessa Fricker
Parlamentssekretärin

Versandt am: 02.10.2026

BESCHLUSS
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

GESCH.-NR.	2025-2161
GESCH.-NR. STAPA	2026/124
BESCHLUSS-NR.	2026-8
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»**

DAS STADTPARLAMENT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND NACH EINSICHT IN DEN BERICHT DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

BESCHLIESST

GESTÜTZT AUF ART. 20 ZIFFER 3 DER GEMEINDEORDNUNG:

1. Die Umsetzungsvorlage zur Volksinitiative «Verkauf Grundstück 'Alter Werkhof' ohne wertmindernde Auflagen – zum Wohl unserer Stadt», nämlich:

   «Der Stadtrat wird beauftragt, das Grundstück Kat. IE7729 (Alter Werkhof) in Effretikon nach der Umzonung in eine Wohnzone ohne wertmindernde Auflagen zu einem Mindestverkaufspreis von Fr. 19'206'000.- bzw. Fr. 2'820.-/m^2 an den Meistbietenden zu veräussern.»,

   wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
3. Das Begehren um Anordnung einer Urnenabstimmung über die Beschlüsse kann gestützt auf § 157 Abs. 3 lit. a des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) i.V.m. Art. 15 Ziff. 2 Gemeindeordnung von 300 Stimmberechtigten innert 60 Tagen gerechnet ab dem Tag nach der Veröffentlichung oder gestützt auf § 157 Abs. 3 lit. b GPR von einem Drittel der Mitglieder des Stadtparlamentes innert 14 Tagen gerechnet ab dem Tag nach der Beschlussfassung schriftlich beim Stadtrat eingereicht werden.
4. Gegen diesen Beschluss kann gestützt auf § 21a f. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen beim Bezirksrat Pfäffikon, Hörnlistrasse 71, 8330 Pfäffikon, erhoben werden.
5. Im Übrigen kann gegen diesen Beschluss gestützt auf § 19 ff. VRG wegen Rechtsverletzungen, unrichtiger oder ungenügender Feststellung des Sachverhaltes oder Unangemessenheit der angefochtenen Anordnung innert 30 Tagen ab Publikation beim Bezirksrat Pfäffikon, Hörnlistrasse 71, 8330 Pfäffikon, schriftlich Rekurs erhoben werden.

Stadthaus
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 11
praesidiales@ilef.ch
www.ilef.ch
facebook.com/stadtilef

BESCHLUSS
VOM 01. OKTOBER 2026

GESCH.-NR. 2025-2161
BESCHLUSS-NR. 2026-8

6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   a. Stadtpräsident
   b. Stadtschreiber
   c. Abteilung Hochbau
   d. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (dreifach)

Stadtparlament Illnau-Effretikon

Ralf Antweiler
Parlamentspräsident

Vanessa Fricker
Parlamentssekretärin

Versandt am: 02.10.2026

Projektions-Präsentation zu
Traktandum 2 / Beilage 1
Antrag des Stadtrates betreffend Zustimmung zur Teilrevision des Zonenplanes für die Umzonung des Areals Grendelbachstrasse
Votum Parlamentsmitglied Maxim Morskoi, SP

TEILREVISION ZONENPLAN

Umzonung Areal Grendelbachstrasse

Stadtparlament Illnau-Effretikon

Gesch.-Nr. 2024-2088 · Beschluss-Nr. SR 2026-23 · STAPA 2026/123

Ausgangslage

Werkhof- und Feuerwehrareal wird 2027 frei

- Feuerwehr sowie Unterhalts- und Forstbetrieb ziehen 2027 nach Eselriet um.
- Areal liegt heute in der Zone ÖIII – mitten im Wohnquartier.
- 2018 wurde die spätere Angleichung an den Zonenplan festgehalten.
- Folge: Umzonung in die Wohnzone W2.6.

6'811 m²

Fläche des Areals an der Grendelbachstrasse

2027

Umzug von Feuerwehr und Werkhof nach Eselriet

60–100

potenzielle neue Wohnungen auf dem Areal

Prüfung durch die GPK

Fünf Lesungen · Anhörung Stadträtin Quadranti und Stadtplanerin Vallarsa

1

Dichte

W2.6, mit Arealbonus bis BMZ 3.0 – bei gleicher max. Höhe von 15 m. Über kantonaler Mindestdichte W2.5.

2

Umwelt

PFAS nicht ausschliessbar, aber kein konkreter Verdacht. Hochwasserrisiko relativiert, Gewässerraum eingehalten.

3

Verkehr

50–60 künftige Parkplätze vergleichbar mit heute 24+30.

Lärmbelastung dürfte sinken.

Fazit GPK: Vorabklärungen ausgewogen und nachvollziehbar — einstimmiger Antrag auf Zustimmung.

Die Dichtefrage im Detail

Drei Positionen aus der öffentlichen Auflage

Nachbarschaft

W1.7 / W2.2

25 Personen fordern eine tiefere Dichte.

Stadtrat (Vorlage)

W2.6

Angepasst ans Umfeld, über Mindestdichte W2.5.

SP Illnau-Effretikon/Lindau

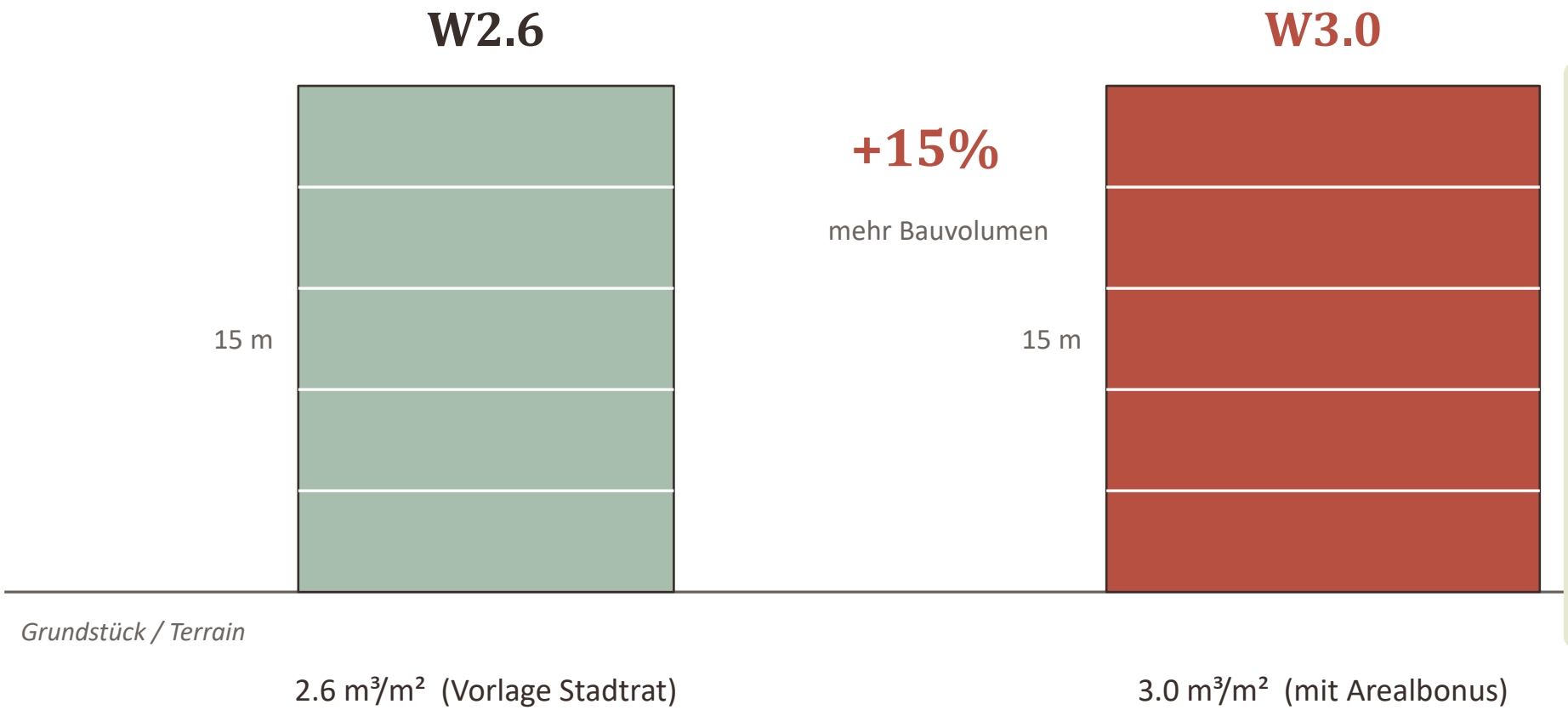
W3.0

Fordert höhere Dichte für mehr Wohnraum.

Entscheid der Stadt: Sowohl eine tiefere als auch eine höhere Zonierung ergäbe eine Insellösung — W2.6 wird beibehalten. Mit dem Arealbonus bleibt eine Erhöhung auf BMZ 3.0 möglich.

W2.6 versus W3.0 — was bedeutet das konkret?

Baumassenziffer (BMZ) = zulässiges Gebäudevolumen (m³) pro m² Grundstücksfläche



Gleiche max. Gebäudehöhe (15 m)

Mehr Dichte heisst hier: kompaktere Bauweise auf gleicher Parzelle — nicht mehr Stockwerke.

6'811 m² Areal: 2.6 → ca. 17'700 m³, 3.0 → ca. 20'400 m³ Bauvolumen — rund 15 % mehr, ohne höhere Gebäude.

Fazit und Antrag

- Dringend benötigter Wohnraum (60–100 Wohnungen) ersetzt eine verkehrsintensive Nutzung mitten im Wohnquartier.
- Umweltseitig sauber abgeklärt, erfüllt Art. 47 RPV, Dichte über kantonaler Mindestvorgabe.
- GPK empfiehlt einstimmig Zustimmung

Antrag

Zustimmung zur Teilrevision des Zonenplanes für die Umzonung des Areals Grendelbachstrasse — im Sinne des Antrags des Stadtrates und des einstimmigen Antrags der GPK.

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Projektions-Präsentation zu
Traktandum 3 / Beilage 2
Antrag des Stadtrates betreffend Umsetzungsvorlage zur Kommunalen Volksinitiative «Verkauf Grundstück 'Alter Werkhof' ohne wertmindernde Auflagen - zum Wohl unserer Stadt»
Referent Geschäftsprüfungskommission, Maxim Morskoi, SP

Stadt Illnau-Effretikon
STADTPARLAMENT

2026/124

UMSETZUNGSVORLAGE ZUR KOMMUNALEN VOLKSINITIATIVE «VERKAUF GRUNDSTÜCK 'ALTER WERKHOF' OHNE WERTMINDERNDE AUFLAGEN - ZUM WOHL UNSERER STADT»

GPK-Minderheit, Maxim Morskoi

Energiestadt Gold

Stadthaus
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 11
praesidiales@ilef.ch
facebook.com/stadtilef
www.ilef.ch

Stadt Illnau-Effretikon
STADTPARLAMENT

INHALT

1 Worum es geht – zwei Wege im Vergleich
2 Zahlenbasis des Stadtrats im Prüfstand
3 Zwei Wege im Vergleich
4 Was heisst dies in Wohnung
5 Was auf dem Spiel steht – der Antrag

Stadt Illnau-Effretikon
STADTPARLAMENT

WORUM ES GEHT – ZWEI WEGE IM VERGLEICH

- Grundstück «Alter Werkhof»: 6’811 m², voll erschlossen, wird 2027 frei
- Zur Wahl: unwiderruflicher Verkauf ohne Auflagen (mind. Fr. 19,2 Mio.) – oder Abgabe im Baurecht
- Verkauf: Eigentum und Einfluss gehen für immer verloren, Ertrag nur einmalig
- Baurecht: Eigentum bleibt bei der Stadt, Ertrag wiederkehrend und indexiert, Wohnraum gezielt steuerbar



Stadt Illnau-Effretikon
STADTPARLAMENT

ZAHLENBASIS DES STADTRATS AUF DEM PRÜFSTAND

- Zu kurzer Zeithorizont: Der Stadtrat rechnet primär mit den nächsten vier Jahren – Baurechtserträge zeigen ihren Vorteil erst über Jahrzehnte
- Optimistischer Zins-Spread: Angenommen werden 0,5 Punkte Differenz zwischen Hypothekar- und Baurechtszins – andere Ansätze liegen höher
- Ungeprüfte Alternative: Eigenentwicklung durch die Stadt (~Fr. 48,6 Mio. Investition, ~Fr. 1,53 Mio. Mietertrag p.a.) wurde nie vertieft geprüft



ZWEI WEGE IM VERGLEICH

Verkauf ohne Auflagen versus Abgabe im Baurecht

Stadt Illnau-Effretikon
STADTPARLAMENT

	Verkauf (Umsetzungsvorlage)	Baurecht (Antrag Minderheit)
Eigentum	geht unwiderruflich verloren	verbleibt bei der Stadt
Ertrag	einmalig, Fr. 19,2 Mio.	wiederkehrend, indexiert, über Jahrzehnte
Einfluss	keiner nach Verkauf	gestalterisch, ökologisch, wohnpolitisch steuerbar
Wohnraum	keine Auflagen möglich	bezahlbarer Wohnraum gezielt sicherbar
Zeithorizont	eine Legislatur	kommende Generationen

Stadt Illnau-Effretikon
STADTPARLAMENT

AUSFLUG WAS WÄRE WENN → WAS HEISST DAS IN WOHNUNGEN — UND FÜR WEN?

Fr. 1,64 Mio. einmalige Preisdifferenz Initiative vs. Gegenvorschlag	**≈ 30–50** Wohnungen, die mit einer 50-%-Kostenmieten-Auflagedauerhaft bezahlbar blieben
Fr. 3,29 Mio. einmalige Preisdifferenz Initiative vs. 100% Kostenmiete	**≈ 60-100** Wohnungen, die mit einer 100%-Kostenmieten-Auflagedauerhaft bezahlbar blieben

- *Grundlage der Schätzung: Die Zonenplanrevision für dasselbe Grundstück (Umzonung Areal Grendelbachstrasse, Gesch.-Nr. 2024-2088) ging von rund 60 bis 70 Wohnungen auf dem Areal aus. Eine Auflage von mindestens 50 % Kostenmiete, wie sie der Gegenvorschlag des Stadtrates vorsieht, würde davon rund 30 bis 35 Wohnungen dauerhaft der Kostenmiete unterstellen. Wird die volle Verdichtung mit Arealbonus (Baumasseziffer 3.0) ausgeschöpft und die Zahl der Wohnungen entsprechend höher, nähert sich die Zahl der betroffenen Wohnungen der Grössenordnung von rund 50.*
- Bei einer hypothetischen Auflage von 100 % Kostenmiete hätte die ZKB den Landwert sogar auf Fr. 15'915'000.– (Fr. 2'337.–/m²) geschätzt — eine Reduktion von Fr. 3'291'000.– gegenüber der reinen Marktmiete-Variante.
- Mit anderen Worten: Für einen einmaligen Mehrerlös von Fr. 1,64 Mio. verzichtet die Initiative darauf, an diesem Ort 30 bis 50 Wohnungen verbindlich und dauerhaft bezahlbar zu sichern – nicht einmalig, sondern für die gesamte Nutzungsdauer der Liegenschaft.

Stadt Illnau-Effretikon
STADTPARLAMENT

WAS AUF DEM SPIEL STEHT – ANTRAG DER MINDERHEIT

- «Ohne wertmindernde Auflagen» heisst: kein Mietzinsschutz, keine Kostenmiete, keine Vorgabe zu vergünstigtem Wohnungsbau
- Antrag 1: Umsetzungsvorlage zur Volksinitiative ablehnen
- Antrag 2: Gegenvorschlag des Stadtrates ablehnen – von der GPK einstimmig verworfen
- Antrag 3: Gegenvorschlag Baurecht beschliessen – Stadtrat beauftragen, Grundstück IE7729 im Baurecht für bezahlbaren Wohnraum abzugeben



Geben wir dieses Land nicht auf. Verpachten wir es — klug, verbindlich, im Interesse kommender Generationen.

Projektions-Präsentation zu
Traktandum 3 / Beilage 3
Antrag des Stadtrates betreffend Umsetzungsvorlage zur Kommunalen Volksinitiative «Verkauf Grundstück 'Alter Werkhof' ohne wertmindernde Auflagen - zum Wohl unserer Stadt»
Votum Parlamentsmitglied Arie Bruinink, Grüne

Verkauf Grundstück 'Alter Werkhof' ohne wertmindernde Auflagen

-

zum Wohl unserer Stadt

?

Vergleich der finanziellen Aspekte
Abgabe in Baurecht (Gegenvorschlag GPK) und Verkauf

Langfristige finanzielle Perspektive: Abgabe in Baurecht

Kurzfristige finanzielle Perspektive: Verkauf

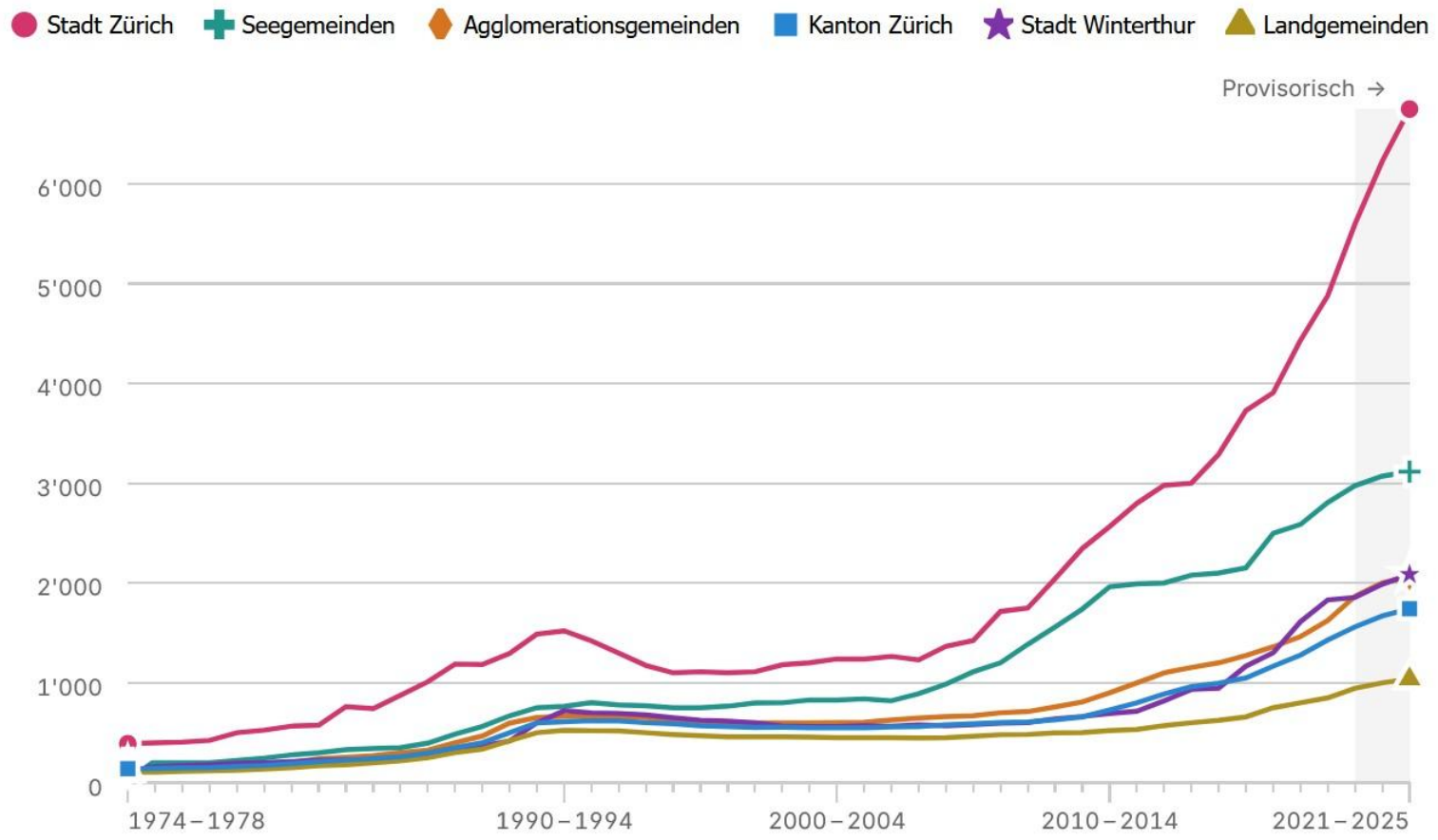
Objektwert: Fr. 19’206’000 (einmalig)

Zinsersparnis
bei 1.8%: ~ Fr. 346’000/Jahr
bei 3.4%: ~ Fr. 653’000 /Jahr

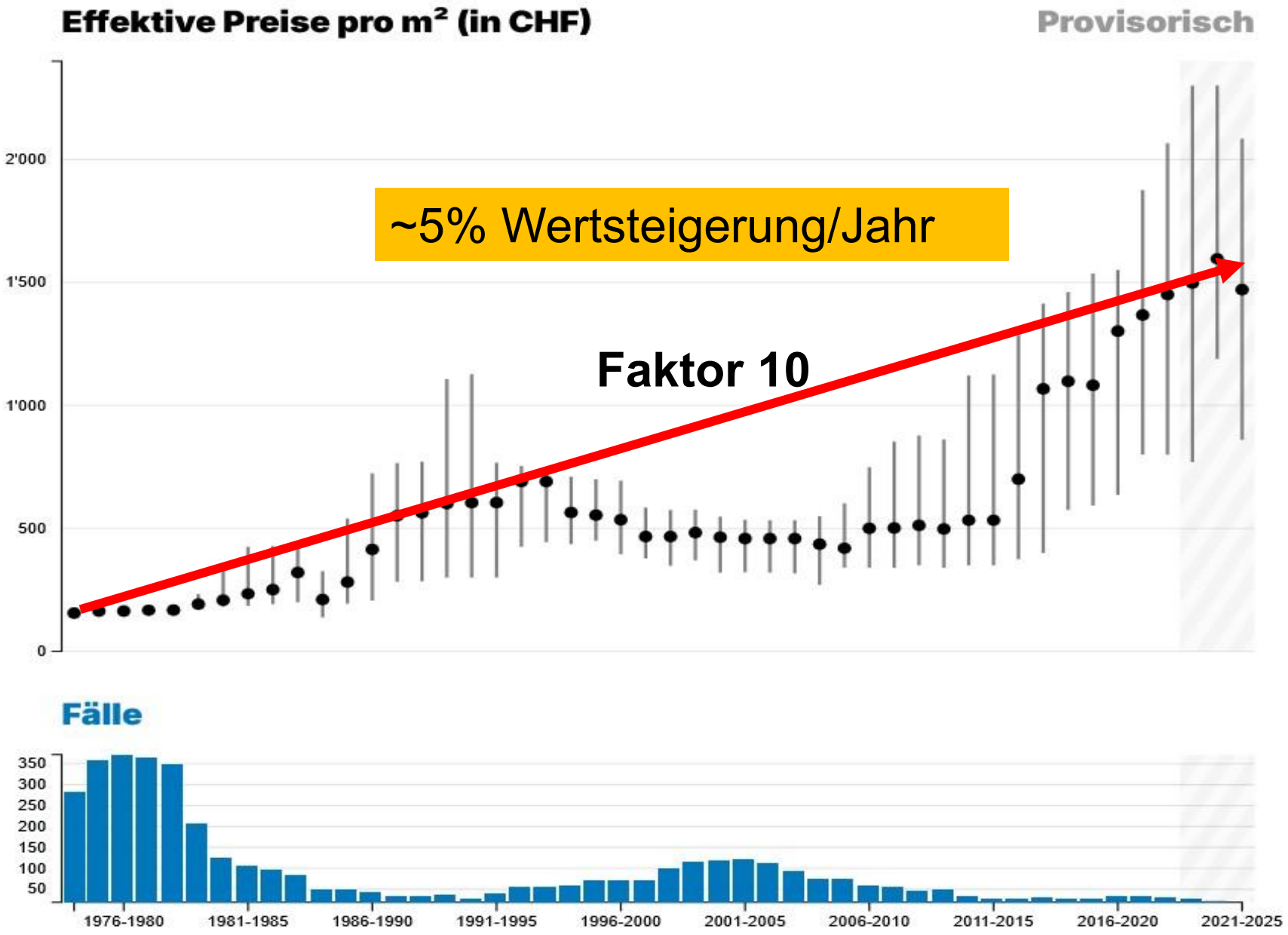
Ort	m^2 Preis 1974	m^2 Preis 2023	Faktor
Zürich	350	6856	**~20**
Winterthur	110	2986	**~27**

Preise Wohnbauland nach Immobilienmarktregion

Median Quadratmeterpreis, gleitend über fünf Jahre

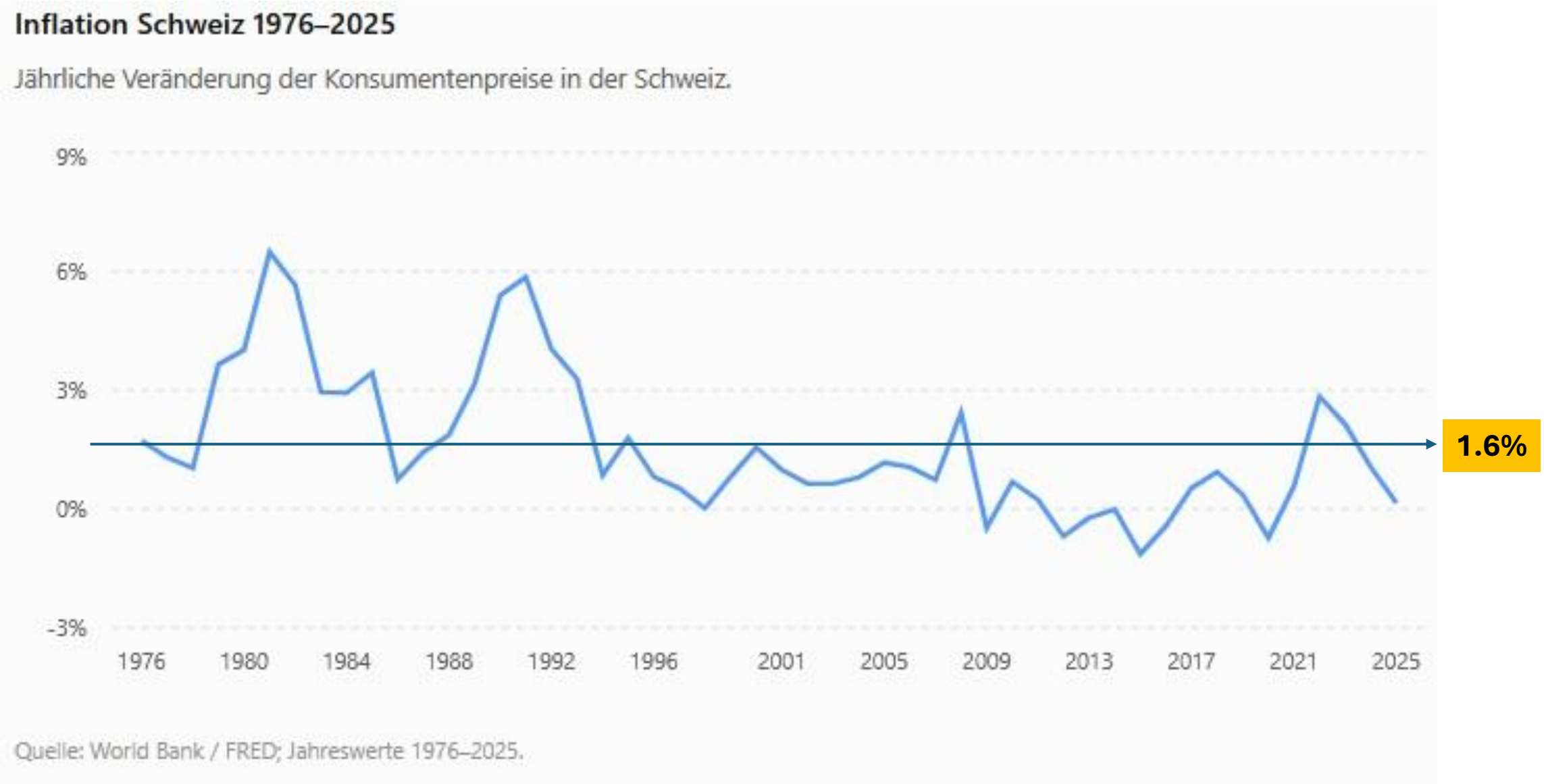


Quelle: Handänderungsstatistik Kanton Zürich, Stand 2025 / Q4



Illnau-Effretikon

https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/immobilienmarkt/bodenpreise.html



Arithmetische Durchschnitt der jährlichen Inflationsraten 1976-2026: 1.6%.

Langfristige finanzielle Perspektive: Abgabe in Baurecht

~5% Wertsteigerung/Jahr

minus ~1.6% Inflation/Jahr

⇒ ~ 3.4% Buchgewinn/Jahr
von Fr. 19’206’000
~ Fr. 653’000/Jahr

+ Einnahmen Baurecht
minimal 3% von
Fr. 15‘915‘000 gibt
Fr. 477‘500/Jahr

Total: Fr. 1’130’500/Jahr

Kurzfristige finanzielle Perspektive: Verkauf

Objektwert: Fr. 19’206’000 (einmalig)

Zinsersparnis
bei 1.8%: ~ Fr. 346’000/Jahr
bei 3.4%: ~ Fr. 653’000/Jahr

Baurechte werden häufig für **30–100 Jahre** vereinbart, oft 50 oder 60 Jahre. Danach bekommt der Stadt das Grundstück retour (Heimfall)

Dilemma



Vorausschauendes und verantwortungsbewusstes Regieren
bedeutet langfristig zu denken und zu handeln.

Auf eine langfristig sichere hohe Rendite und Behalt des Bodens zu verzichten für eine einmalige Einnahme, zeugt hingegen von kurzfristigem Denken – ohne Rücksicht auf die Zukunft.

Fazit

Abgabe in Baurecht ist die beste Option

(Gegenvorschlag GPK Minderheit)

Projektions-Präsentation zu
Traktandum 3 / Beilage 4
Antrag des Stadtrates betreffend Umsetzungsvorlage zur Kommunalen Volksinitiative «Verkauf Grundstück 'Alter Werkhof' ohne wertmindernde Auflagen - zum Wohl unserer Stadt»
Votum Parlamentsmitglied Annina Annaheim, SP



4.3 Entwicklung der Bodenpreise

Gemeinde	2008	2023	Veränderung
Illnau-Effretikon	579 Fr./m²	1'229 Fr./m²	+112 % (+650 Fr./m²)

https://www.zh.ch/de/steuern-finanzen/gemeindefinanzen/zuercher-finanzausgleich/gemeinde-und-wirksamkeitsbericht/gemeinde-und-wirksamkeitsbericht-2025/4-herausforderung-finanzierung-der-siedlungserschliessung/4-3-entwicklung-der-bodenpreise.html

Ordentliche Steuereinnahmen:	45 Mio
Schuldenbremse:	90 Mio
Budget der Stadt:	143 Mio

Schuldenbremse greift bei 63% Verschuldung.

Privathaushalt:
Haushaltsbudget: 200‘000.-
Schuldenbremse: 126‘000.-

Ordentliche Steuereinnahmen:	45 Mio
Schuldenbremse:	90 Mio
Budget der Stadt:	143 Mio

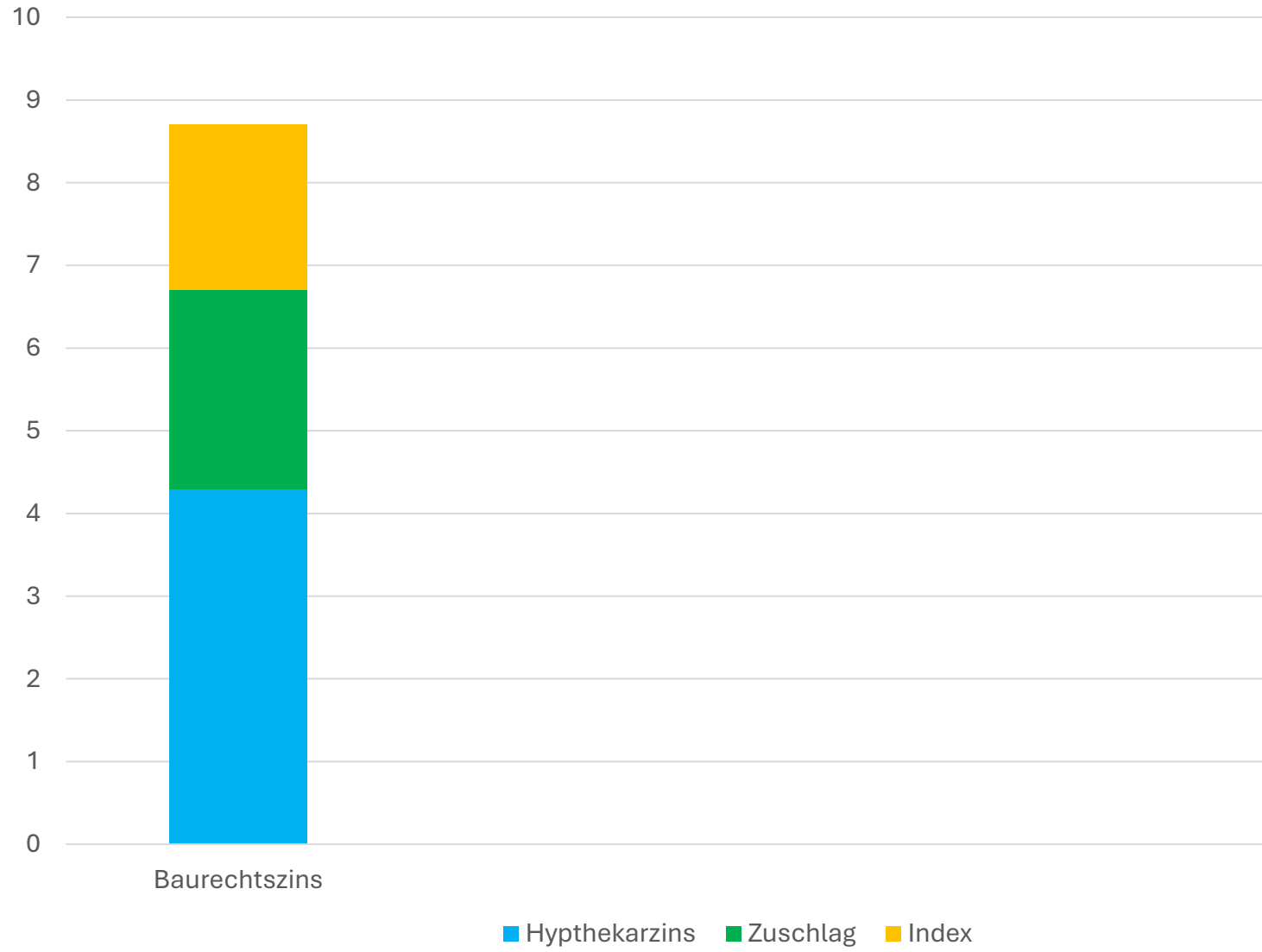
Schuldenbremse greift bei 63% Verschuldung.

Privathaushalt:
Haushaltsbudget: 200‘000.-
Schuldenbremse: 126‘000.-



Baurechtszins =

Hypothekarzins +
Zuschlag +
Indexierung an Landesindex der Konsumentenpreise und/oder Bodenpreise



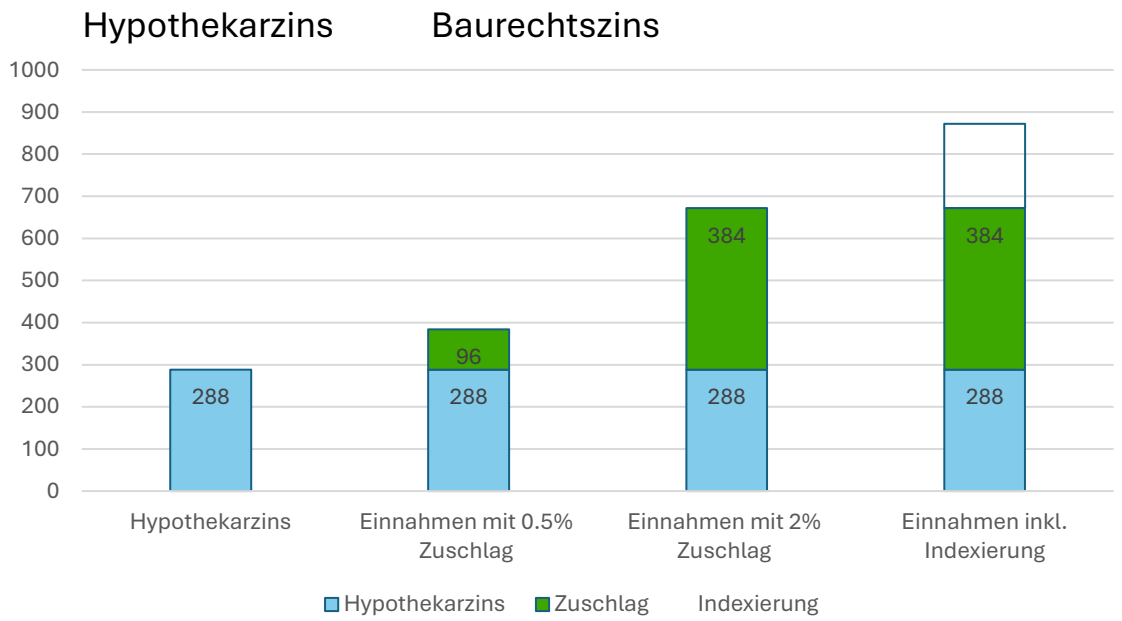
Der Baurechtszins in Zeiten steigender Zinsen – ein Beispiel

In unserem Beispiel gehen wir von einem Landwert von CHF 10 Mio. und einem entsprechenden Baurechtszins von CHF 325’000 p.a. aus.

Festlegung Anfangs Baurechtszins

Landwert	10’000’000	CHF p.a.
Basis Hypothekarzinssatz	1.25%	%
Unterschiedlich	2%	%
Summe	3.25%	%
Anfangs- Baurechtszins	**325’000**	**CHF p.a.**

standortentwicklung.ch


Hypothekarzins
Baurechtszins
1000
900
800
700
600
500
400
300
200
100
0
288
96
288
384
288
384
288
Hypothekarzins
Einnahmen mit 0.5% Zuschlag
Einnahmen mit 2% Zuschlag
Einnahmen inkl. Indexierung
Hypothekarzins
Zuschlag
Indexierung

Landwert	Hypthekar-zins	jährlicher Schuldzins	Baurechts-zins	jährliche Zinseinnahmen	jährlicher Nettozinsertrag	Netto über 80 Jahre	Inkl. 0.5% Indexierung	Landwert nach 80 Jahren	Totaler Netto Mehrwert
Landwert resp. Hypothek					Baurechtszins minus Hypothekarzins	Baurechtszins minus Hypothekarzins	Indexierter Baurechtszins minus Hypothekarzins	Landwert unter Berücksichtigung der steigenden Bodenpreise von 1% pro Jahr	Landwert plus Netto Mehreinnahmen aus Baurechtszinsen minus Hypothekarschuld
CHF 19'206'000	1.5%	CHF 288'090	2.0%	CHF 384'120	CHF 96'030	CHF 7'682'400	CHF 14'622'570	CHF 42'574'232	**CHF 37'990'803**
CHF 19'206'000	1.5%	CHF 288'090	3.5%	CHF 672'210	CHF 384'120	CHF 30'729'600	CHF 42'874'898	CHF 42'574'232	**CHF 66'243'130**
								Szenario 2%:	
CHF 19'206'000	1.5%	CHF 288'090	3.0%	CHF 576'180	CHF 288'090	CHF 23'047'200	CHF 33'457'455	CHF 93'637'684	**CHF 107'889'140**

