AUSZUG AUS DEM 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:

   1. «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.»,

   2. wird **abgelehnt**.

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

   3. «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.»,

   4. wird **genehmigt**.

Stadthaus
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

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

Energiestadt
european energy award

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

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

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

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.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

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

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.

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.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

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

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 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.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

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

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 Minderheit 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.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

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

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.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

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

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.
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 Schaf-

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

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

fung 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.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

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

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.

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.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

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

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.

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

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

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

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. Genossen-

schaftswohnungen 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.

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.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

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

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.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

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

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.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

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

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:

   5. «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.»,

   6. 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.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

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

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)

Für getreuen Auszug aus dem Protokoll

Stadtparlament Illnau-Effretikon

V. Fricker
Vanessa Fricker
Parlamentssekretärin

Versandt am: 02.10.2026