AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 06. NOVEMBER 2025

GESCH.-NR.	2024-2466	
BESCHLUSS-NR.	2025-88	
IDG-STATUS	öffentlich	
SIGNATUR	**06**	**Raumplanung, Bau und Verkehr**
	06.01	**Immobilien**
	06.01.01	**Erwerb / Verkauf / Tausch**
BETRIFFT	**Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung des Verkaufs der Liegenschaften Hinterbüelstrasse 1 und 3 und Kauf Liegenschaft Eschikerstrasse 35, Effretikon / Substantielles Protokoll**	

[…]

2. Geschäft-Nr. 2025/102
Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung des Verkaufs der Liegenschaften Hinterbüelstrasse 1 und 3 und Kauf Liegenschaft Eschikerstrasse 35, Effretikon

ANTRAG DES STADTRATES

Der Stadtrat unterbreitet dem Stadtparlament mit Beschluss (SRB-Nr. 2025-187) vom 21. August 2025 mittels Auszug aus dem stadträtlichen Protokoll vom 21. August 2025 folgenden Antrag:

DAS STADTPARLAMENT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND GESTÜTZT AUF ART. 21 ZIFFERN 6 UND 8 DER GEMEINDEORDNUNG

BESCHLIESST:

1. Der Verkauf der städtischen Grundstücke Kat. IE186, Hinterbüelstrasse 3 und IE187, Hinterbüelstrasse 1, Effretikon, an die Bereuter Totalunternehmung AG, Effretikon, zum Preis von Fr. 2'229'000.- gemäss öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 13. Juni 2025 wird genehmigt.
2. Der Kauf des Grundstücks Kat. IE3743, Eschikerstrasse 35, Effretikon, von der Bereuter Immobilien AG, Volketswil, zum Preis von 3'900'000.- gemäss öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 13. Juni 2025 wird genehmigt.
3. Dieses Geschäft untersteht dem fakultativen Referendum.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   a. Bereuter Totalunternehmung AG, Bahnhofstrasse 21, 8307 Effretikon
   b. Notariat und Grundbuchamt Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau
   c. Stadtschreiber
   d. Abteilung Finanzen

Stadthaus
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

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

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 06. NOVEMBER 2025

GESCH.-NR. 2024-2466
BESCHLUSS-NR. 2025-88

e. Abteilung Tiefbau
f. Abteilung Hochbau, Immobilien
g. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (dreifach)

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

BERICHT DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Vorberatung dieses Geschäftes fand durch die Rechnungsprüfungskommission statt. Mit ihrem Bericht vom 21. Oktober 2025 unterbreitet die Rechnungsprüfungskommission dem Parlament einstimmig die Empfehlung, dem Verkauf der städtischen Grundstücke Kat. IE186, Hinterbüelstrasse 3 und IE187, Hinterbüelstrasse 1, Effretikon, an die Bereuter Totalunternehmung AG, Effretikon, zum Preis von Fr. 2'229'000.- gemäss öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 13. Juni 2025, zuzustimmen.

Eine Mehrheit befürwortet und empfiehlt dem Stadtparlament den Kauf des Grundstücks Kat. IE3743, Eschikerstrasse 35, Effretikon, von der Bereuter Immobilien AG, Volketswil, zum Preis von 3'900'000.- gemäss öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 13. Juni 2025.

Eine Minderheit beantragt dem Stadtparlament, den Kauf des Grundstücks Kat. IE3743, Eschikerstrasse 35, Effretikon, nicht zu tätigen.

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 RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION
STEFAN FÄSSLER, FDP

Stefan Fässler, FDP, Mitglied der Rechnungsprüfungskommission, erläutert, dass es bei diesem Geschäft um den Verkauf der Hinterbüelstrasse 1 und 3, sowie um den Verkauf des Mehrfamilienhauses an der Eschikerstrasse 35, gehe. Die Rechnungsprüfungskommission habe dieses Geschäft eingehend geprüft, es wurde der Kommission von Stadtpräsident Marco Nuzzi und Stadtschreiber Peter Wettstein vorgestellt. Der Antrag des Stadtrates sei sehr ausführlich und nachvollziehbar, und die Fragen der Kommission seien gut beantwortet worden. Bei den Liegenschaften Hinterbüelstrasse 1 und 3 handle es sich um ein Mehrfamilienhaus mit drei preisgünstigen Wohnungen sowie um ein Geschäftshaus mit entsprechenden Räumlichkeiten. Die Häuser befänden sich in einem schlechten Zustand und seien sanierungsbedürftig. Er fügt hinzu, dass es um die Baufelder E1, E2 und F gehe.

Die Bereuter Totalunternehmung AG wird die Gebäude abbrechen, anschliessend erfolge eine Umparzellierung, bei der die Stadt ein Teil des Gebietes unentgeltlich zurückerhalte, sodass die Hinterbüelstrasse begra-

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 06. NOVEMBER 2025

GESCH.-NR. 2024-2466
BESCHLUSS-NR. 2025-88

digt werden könne. Dies habe den Vorteil, dass die Baufelder E1 und F besser bebaut werden können. Die Parzellengrösse betrage 925 Quadratmeter, nach dem Abbruch würden 463 Quadratmeter an die Stadt zurückgegeben. Alle Abbrucharbeiten seien im Preis enthalten. Die Bewertungen seien nachvollziehbar, und auch die Transaktionen seien schlüssig dargelegt worden. Es handle sich um ein relativ kompliziertes Konstrukt, das jedoch sinnvoll zum Nutzen aller sei. Die Rechnungsprüfungskommission empfehle daher einstimmig, dem Dispositiv 1 zuzustimmen.

Er erläutert die Abhängigkeit zwischen Dispositiv 1 und 2: Die Hinterbüelstrasse könne nur entstehen, wenn die Häuser abgerissen würden, daher müsse der Verkauf stattfinden, um den Kauf der Liegenschaft an der Eschikerstrasse zu ermöglichen. Der Verkauf von Dispositiv 2 sei hingegen nicht zwingend notwendig.

Zu Dispositiv 2 erklärt er, es gehe um die Liegenschaft Eschikerstrasse 35 mit sechs voll vermieteten Wohnungen. Der Preis betrage 3.9 Millionen Franken, die Firma Bereuter Totalunternehmungen AG habe diese kürzlich für 3.85 Millionen Franken gekauft, der Preisunterschied von 50'000 Franken sei durch Transaktionskosten erklärbar. Die Nettorendite betrage aktuell 2.43 Prozent. Der Kauf führe zu einer Nettoverschuldung von etwa 1.67 Millionen Franken. Dieser Kauf sei bereits im Finanzplan des Stadtrates enthalten. Die Rechnungsprüfungskommission habe das Geschäft geprüft, eine Mehrheit empfehle den Kauf, eine Minderheit lehne ihn ab.

Er erläutert die Gründe der Minderheit aus SVP und FDP: Die Liegenschaft Eschikerstrasse befinde sich nicht an einem strategisch wichtigen Ort und könne nicht gegen etwas anderes getauscht werden. Sie sei vollständig vermietet, und es sei unklar, wann günstiger Wohnraum wieder entstehen werde, falls die jetzigen Mieter noch zehn Jahre darin verbleiben. Öffentliche Gelder sollten nicht für Immobilienkäufe verwendet werden, um damit Rendite zu erzielen. Die Stadt verfolge derzeit eine Desinvestitionsstrategie zur Schuldenreduktion, sodass der Kauf einer neuen Liegenschaft nicht passe.

Parlamentsmitglieder Thomas Hildebrand, FDP, und Stefan Eichenberger, FDP, treffen um 19.33 Uhr ein.

Die Zählung ergibt neu 32 anwesende Mitglieder.

Abzüglich der Stimme des Präsidenten ergibt sich eine Zahl der stimmberechtigten Personen von 31. Die Zahl des absoluten Mehres liegt bei 16 Stimmen.

BEATRICE EHMANN, GLP

Beatrice Ehmann, GLP, Mitglied der Rechnungsprüfungskommission, erklärt, die Mehrheit der Rechnungsprüfungskommission empfehle dem Parlament, dem Kauf der Eschikerstrasse 35 zuzustimmen. Sie begründet dies erstens damit, dass man langfristig günstigen Wohnraum sichern könne. Würde man dem Kauf nicht zustimmen, gingen sechs günstige Wohnungen verloren. Damit habe die Stadt die Möglichkeit, ihre gesellschaftlichen Aufgaben zu erfüllen. Der Stadtrat habe in seiner Portfoliostrategie den Grundsatz festgelegt, die Anzahl städtischer günstiger Wohnungen zu erhalten, und der Kauf der Eschikerstrasse 35 erfülle genau diesen Zweck. Langfristig betrachtet könnten die Wohnungen bei ihrer Freigabe auch für Sozial- oder Notwohnraum genutzt werden.

Zweitens sei der Kauf finanziell sinnvoll und biete Flexibilität. Es handele sich nicht um Geld, das sinnlos ausgegeben werde, da der Objektwert ins Finanzvermögen fliesse. Langfristig würden die Immobilienpreise steigen, und die Stadt habe die Möglichkeit, das Haus später wieder zu verkaufen oder zu tauschen. Sie weist darauf hin, dass der Wert 2024 bereits höher eingeschätzt worden sei als die 3.9 Millionen Franken, die nun zu zahlen seien. Es handele sich also nicht um ein Luxusobjekt, sondern um eine Gelegenheit.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 06. NOVEMBER 2025

GESCH.-NR. 2024-2466
BESCHLUSS-NR. 2025-88

Drittens sei dies eine Chance, die jetzt genutzt werden solle, da sie sich nicht jeden Tag biete. Die Stadt könne nicht spontan am Markt zuschlagen wie private Investoren. Selbst wenn ein ähnliches Objekt an einer besseren Lage künftig auf den Markt käme, sei ein erfolgreicher Kauf meist nur im Rahmen eines solchen Tausches möglich, wie ihn die Eschikerstrasse 35 nun biete. Ohne Zustimmung zum Kauf gingen nicht nur die günstigen Wohnungen verloren, sondern auch die Möglichkeit, das Portfolio aktiv zu gestalten.

Sie schliesst daraus, dass die angespannte finanzielle Lage der Stadt es noch wichtiger mache, langfristig zu denken und die Handlungsfähigkeit für die Zukunft zu stärken. Das Projekt sei kein Luxus- oder Spekulationsobjekt, sondern eine Investition in gesellschaftliche Verantwortung, planerische Flexibilität und finanzielle Zukunft. Daher empfehle die Mehrheit der Rechnungsprüfungskommission, der Dispositivziffer 2 zuzustimmen, und die GLP-Fraktion schliesse sich dem an.

WEITERE VOTEN RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION
ARIE BRUININK, GRÜNE

Als *Arie Bruinink, Grüne, Mitglied der Rechnungsprüfungskommission*, an dieses Geschäft dachte, kam ihm direkt der sogenannte Marshmallow-Test in den Sinn. Dieser sei 1956 in Trinidad entstanden und diene ursprünglich dazu, ein Dilemma zu testen und die geistige Entwicklung von Kindern zu beurteilen; mittlerweile werde er auch in Tierversuchen eingesetzt. Dabei könne das Kind zwischen zwei Optionen wählen: sofort eine kleine Belohnung erhalten oder eine Zeit warten, um eine grössere Belohnung zu bekommen. Kleine Kinder würden meist sofort zugreifen, ältere überlegten und warteten, um die grössere Belohnung zu erhalten. Er ziehe den Vergleich zu diesem Geschäft: Die Stadt könne direkt 2.2 Millionen Franken erhalten oder knapp 1.7 Millionen Franken ausgeben, um die Eschikerstrasse 35 zu erwerben.

Wie von Beatrice Ehmann bereits erläutert, betrage der Kaufpreis 3.9 Millionen Franken, während die Verkehrswertung bei 4.2 Millionen Franken liege. Würde man den Wohnimmobilienpreisindex berücksichtigen, ergebe sich eine Wertsteigerung von 4.2 Prozent, abzüglich der Inflation blieben 3.16 Prozent Buchgewinn pro Jahr. Addiere man die Nettorendite von 2.43 Prozent aus den Mieten, entstehe eine beträchtliche Summe. Aus diesem Grund sei es ein sehr gutes Geschäft. Er nimmt an, dass die Bereuter Totalunternehmungen AG das Objekt nur im Zusammenhang mit den Hinterbüelstrasse 1 und 3 anbiete; sonst würde sie es nicht verkauft.

Arie Bruinink listet die verschiedenen Eckpunkte des Kaufs auf: Es sei ein Renditeobjekt, praktisch risikolos, da es jederzeit verkauft werden könne; es sei ein Tauschobjekt, da nur Besitz den Tausch ermögliche; es stelle günstigen Wohnraum bereit, in dem Mieter im Schnitt sechs Jahre verbleiben; und es sei ein Bedarfsobjekt für die Abteilung Gesellschaft.

Er schliesst mit der Feststellung, dass vorausschauendes und verantwortungsbewusstes Regieren langfristiges Denken erfordere – wie beim Marshmallow-Test: die grössere Belohnung abwarten. Daher empfehle die Fraktion der Grünen dringend den Kauf der Eschikerstrasse 35.

SIMON BINDER, SVP

Simon Binder, SVP, Mitglied der Rechnungsprüfungskommission, komme direkt auf das sogenannte Tauschgeschäft mit der Liegenschaft an der Eschikerstrasse 35 zu sprechen. Auch wenn die beiden Handänderungen Zug um Zug abgewickelt würden, müsse man die beiden Dispositivziffern zwingend isoliert betrachten. Am

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 06. NOVEMBER 2025

GESCH.-NR. 2024-2466
BESCHLUSS-NR. 2025-88

Ende gehe es um Opportunitätskosten: Kaufe die Stadt das Objekt, verfüge sie über 3.9 Millionen Franken weniger, als wenn sie vom Kauf absehe.

Er schildert weiter, man solle sich vorstellen, der Stadtrat beantrage den Kauf dieses Mehrfamilienhauses als separates, völlig isoliertes Geschäft. Alle Parlamentsmitglieder würden nur den Kopf schütteln. In einer Zeit, in der der Stadtrat eine Desinvestitionsstrategie verfolge, um die Verschuldung zu reduzieren und die finanzielle Handlungsfähigkeit zu sichern (Vergleich SRB-Nr. 2025-191 zur städtischen Immobilienportfoliostrategie) solle man knapp 4 Millionen Franken für ein Objekt am Stadtrand ausgeben. Dies ohne strategischen Nutzen, mit Wohnungen, die auch mittelfristig kaum für städtische Zwecke wie Asylunterkünfte zur Verfügung stünden, und in einer Phase, in der ohnehin Rekordsummen in städtische Liegenschaften flössen. Selbst im Schönwetterszenario kratze man an der Schuldenbremse, und dennoch finde man offenbar Budget für Impulskäufe. Dieser Kauf komme zur falschen Zeit und betreffe eine Liegenschaft am falschen Ort.

Er betont, die Argumente seiner Vorrednerinnen und Vorredner seien nicht an sich falsch, beruhten jedoch auf einer völlig anderen Weltanschauung. Aus seiner bürgerlich-liberalen Grundhaltung heraus nehme der Staat dem Bürger nur so viel ab, wie nötig sei, um öffentliche Leistungen wie Schule oder Polizei zu finanzieren. Jeder zusätzliche Franken solle beim Bürger bleiben, da dieser besser wisse, wie er das Geld investieren könne – und vielleicht eines Tages selbst genug Mittel habe, um eine solche Liegenschaft zu kaufen, Mieteinnahmen zu erzielen und damit wiederum Steuern zu zahlen: eine klassische Win-win-Situation.

Höre er hingegen Argumente, wonach diese Liegenschaft ins sogenannte Volksvermögen übergehen solle, bewege man sich in tiefrotem Fahrwasser. Am Ende betreibe man mit dem Kauf Spekulation auf dem Rücken der Bürger. Die Stadt kaufe überwiegend mit Fremdkapital einen «Riesenhaufen Schleckwaren», ein Spekulationsobjekt – in der Hoffnung auf tiefe Zinsen, auf ausbleibende Mietausfälle, darauf, dass die verbaute Ölheizung nicht ausfalle und so weiter.

Er schliesst mit der Bitte an die Versammlung, gemeinsam mit der SVP-Fraktion, auf den Kauf zu verzichten. Damit schwäche man das Immobilienportfolio keineswegs, sondern bündle die knappen finanziellen Ressourcen auf jene Projekte, die einen klar erkennbaren Nutzen für die Bevölkerung hätten.

DOMINIK MÜHLEBACH, SP

Dominik Mühlebach, SP, Mitglied der Rechnungsprüfungskommission, erklärt im Namen der SP-Fraktion, er wolle dem Stadtrat zunächst für die sorgfältige Aufbereitung dieses komplexen, ausgewogenen und gelungenen Gesamtgeschäfts danken. Der Verkauf der Hinterbüelstrasse 1 und 3 an die Firma Bereuter Totalunternehmung AG ebne den Weg für die Zentrumsentwicklung im Baufeld E und entspreche auch den Vorstellungen seiner Fraktion.

Warum die bürgerlichen Parlamentskolleginnen und -kollegen das Tauschgeschäft nicht komplettieren wollten und den Kauf der Eschikerstrasse 35 ablehnten, erschliesse sich ihm hingegen nicht. Er versuche daher, zunächst auf die finanzpolitischen Argumente einzugehen. Er bitte darum, folgende Rechnung zu berücksichtigen: Kaufe die Stadt die Eschikerstrasse 35 für 3.9 Millionen Franken, falle bei einem Hypothekarzins von 1.8 Prozent eine jährliche Zinsbelastung von rund 70'000 Franken an. Gleichzeitig generiere die Liegenschaft Einnahmen, da die Nettorendite laut Stadtrat 2.47 Prozent betrage. Daraus resultierten zusätzliche wiederkehrende Einnahmen von etwa 95'000 Franken. Man müsse kein Mathegenie sein, was er auch nicht sei, um zu erkennen, dass die Stadt damit jährlich rund 25'000 Franken im Plus sei.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 06. NOVEMBER 2025

GESCH.-NR. 2024-2466
BESCHLUSS-NR. 2025-88

Wer zudem meine, die Stadt werfe mit den 3.9 Millionen Franken Geld zum Fenster hinaus, den könne er beruhigen: Dieses Geld verschwinde nicht, sondern werde in Form einer Liegenschaft in das städtische Vermögen überführt. Wer die Entwicklung der Boden- und Immobilienpreise verfolge, wisse, dass es sich dabei um eine langfristig rentable Investition handle. Aus finanzpolitischer Sicht spreche daher sehr wenig gegen diesen Erwerb.

Als zweiten Punkt führt er an, dass die Gegnerinnen und Gegner das Geschäft nicht verstanden hätten, wenn sie – wie im RPK-Bericht erwähnt – den Kauf mit einer Anlage in einen börsenkotierten Fonds verglichen. Für die Stadt sei die Eschikerstrasse 35 kein Spekulationsobjekt, sondern diene primär der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe: Sie sei ein Ersatz für den Wegfall von sechs bezahlbaren Wohnungen. Der Bestand an städtischen Wohnungen mit tragbaren Mieten werde damit lediglich erhalten, nicht ausgeweitet – eine ausgesprochen konservative Forderung, wie er betont. Dies entspreche der städtischen Immobilienportfoliostrategie und sei sinnvoll.
Schon heute zahle die Stadt genügend private Vermieterinnen und Vermieter dafür, dass Asylsuchende oder finanziell weniger privilegierte Menschen in ihren Wohnungen untergebracht werden. Es sei wesentlich wirtschaftlicher und auch sozialpolitisch klüger, wenn die Stadt über eigene Not- und Sozialwohnungen verfüge, statt laufend Gelder an Private abfliessen zu lassen. Dass die wirtschaftliche Lösung hier sogar günstiger sei, entlaste zudem die Steuerzahlenden.

Falls eingewendet werde, die Wohnungen seien derzeit vermietet und stünden deshalb aktuell nicht als Sozialwohnungen zur Verfügung, hält er entgegen, dass sich kaum je die Möglichkeit biete, eine Liegenschaft ohne bestehende Mietverhältnisse auf dem freien Markt zu erwerben und sich gegen private Konkurrenz durchzusetzen. Diese Gelegenheit sei – so seine Formulierung – ein «Dream» und werde sich kaum wieder bieten.

Er plädiert dafür, langfristig zu denken: Der Erwerb der Liegenschaft sei notwendig, um dauerhaft bezahlbaren städtischen Wohnraum zu sichern. Und falls sich die Planung wider Erwarten nicht erfülle, bleibe immer noch ein wertvolles Tauschobjekt für strategisch relevante Liegenschaften – oder ein Verkauf zu einem späteren Zeitpunkt, vermutlich zu einem höheren Preis.

Mit dem Kauf der Eschikerstrasse 35 sichere die Stadt bezahlbaren Wohnraum und profitiere gleichzeitig finanziell – weit stärker als bei einem Verzicht. Man habe damit «den Fünfer und das Weggli». Beides abzulehnen sei kurzsichtig und nicht zukunftsorientiert.

Die SP-Fraktion empfehle deshalb, dem Tauschgeschäft in seiner Gesamtheit zuzustimmen.

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

VOTEN GESAMTPARLAMENT
SIMONE SCHÄDLER, EVP

Simone Schädler, EVP, Mitglied des Stadtparlamentes, erklärt, es sei zuvor das Wort Flexibilität gefallen, falls die Stadt das Haus an der Eschikerstrasse kaufen würde. Dort gebe es sechs Wohnungen, die nicht gekündigt werden sollten. Sie frage sich, was genau daran flexibel sein solle. Die letzten Mieterinnen und Mieter hätten fast dreissig Jahre dort gewohnt, und sie habe erhebliche Zweifel daran, worin diese angebliche Flexibilität bestehen könnte.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 06. NOVEMBER 2025

GESCH.-NR. 2024-2466
BESCHLUSS-NR. 2025-88

Aus Sicht der EVP, sagt sie, sei sehr klar, dass es nicht Aufgabe der Stadt sei, Häuser zu bewirtschaften und zu unterhalten. Begriffe wie «günstiger Wohnraum» oder «bezahlbarer Wohnraum» seien für sie Schlagwörter. Sie betone, es sei ebenso schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu definieren, wie soziale Gerechtigkeit zu definieren – und jede Person im Saal würde darunter etwas anderes verstehen. Was denn günstiger Wohnraum sei – 4'000 Franken, 2'000 Franken, unter 1'000 Franken –, lasse sich nicht objektiv festlegen. Der Markt löse dieses Problem aus ihrer Sicht besser als die Stadt.

Weiter führt sie aus, die Stadt wolle 3.9 Millionen Franken für ein Haus ausgeben, das sie aktuell gar nicht benötige, weil die Wohnungen belegt seien. Dort könnten also vorerst keine Migrantenfamilien untergebracht werden. Diese 3.9 Millionen Franken seien zudem vollständig fremdfinanziert. Sie sei sich mit Simon Binder, SVP, einig, dass dieser Kauf nicht zum Portfolio passe, das der Stadtrat in den vergangenen Sitzungen immer wieder beschrieben habe. Später diskutiere man noch über das Lehrschwimmbecken, das erheblich günstiger wäre, für das man aber angeblich kein Geld habe, obwohl dafür ein klarer Auftrag bestehe.

Anschliessend äussert sie ein kritisches Argument, das sie aus der deutschen Politik ableite: Sie verfolge dort die Entwicklungen rund um die AfD und die Migration. Sie beobachte, dass ein grosser Teil der Bevölkerung zunehmend wütend werde, weil er das Gefühl habe, Migranten erhielten «Geschenklein». Sie nennt als Beispiel, dass Migranten in Deutschland angeblich ein Taxi zum Arzt nehmen dürften, während viele Deutsche dies nicht könnten und trotz Krankheit den ÖV nutzen müssten. Solche Situationen führten zu viel Unmut.

Bezogen auf die fragliche Liegenschaft sagt sie, die Wohnungen seien grosszügig, schön und dem Mittelstand vorbehalten. Sie kenne das Haus seit Jahren. Wenn man an einem solchen Ort Migranten unterbringe, müsse man sich nicht wundern, wenn die Gesellschaft nach rechts rutsche, weil Menschen sich ungerecht behandelt fühlten. Es handle sich nicht um günstigen Wohnraum, der bereitgestellt werde. Ihr sei immer gesagt worden, man wolle dort Familien, insbesondere Migrantenfamilien, unterbringen; Sozialhilfefamilien gebe es kaum, wenn überhaupt.

Sie erklärt abschliessend, die EVP lehne den Kauf klar ab.

KILIAN MEIER, MITTE

Kilian Meier, Mitte, Mitglied des Stadtparlamentes, erklärt, die Bodenpolitik sei nun auch in Illnau-Effretikon angekommen. Die heutige Debatte erinnere ihn stark an jene zum Werkhofareal; die Argumente könnten zu neunzig Prozent ausgetauscht werden. Die eine Seite vertrete die klare Ideologie, der Staat solle möglichst viel Boden kaufen, um eine aktive soziale Wohnpolitik zu betreiben. Die andere Seite vertrete ebenso klar, der Staat solle gar keine Liegenschaften kaufen, weil dies nicht seine Aufgabe sei. Wieder andere suchten zu definieren, was soziale Gerechtigkeit sei. Es seien stets dieselben Grundsatzdiskussionen, die niemanden weiterbrächten.

Er führe deshalb aus, man solle das konkrete Geschäft betrachten. Es sei nicht so, dass die Stadt aus dem Nichts entschieden habe, «da werde eine Liegenschaft frei und die kaufen wir jetzt». Vielmehr handle es sich um einen sehr spezifischen Fall: Man verkaufe eine Liegenschaft und habe mit der Käuferschaft die Möglichkeit eines Abtausches. Dies sei im Bericht der RPK korrekt dargestellt worden. Die Stadtentwicklung der vergangenen Jahre sei an verschiedenen Orten nur möglich gewesen, weil die Stadt für private Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer Abtauschmöglichkeiten geschaffen habe. Die Stadt habe ein legitimes Interesse daran, bei der Gestaltung des öffentlichen Raums und bei der Stadtentwicklung über ein gewisses Portfolio zu verfügen, um Alternativen bieten zu können, falls bei Quartierplänen oder Gestaltungsplänen einzelne Parteien nicht einverstanden seien.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 06. NOVEMBER 2025

GESCH.-NR. 2024-2466
BESCHLUSS-NR. 2025-88

Der zweite Punkt betreffe die Pflicht zur Unterbringung sozial schwacher Menschen – seien es Asylsuchende oder Sozialhilfebeziehende. Diese Aufgabe verschwinde nicht, selbst wenn man sich dies wünschen würde. Man habe in letzter Zeit dank grossem Engagement der Verwaltung dezentrale Unterbringungen erfolgreich umgesetzt. Dadurch habe man weder Sozialblöcke noch zentrale Asylunterkünfte bauen müssen – Projekte, die politisch äusserst heikel und betrieblich teuer seien. Eine dezentrale Unterbringung verursache deutlich weniger Konflikte als zentralisierte Anlagen. Zudem zeigten Erfahrungen aus Deutschland oder Frankreich, dass fehlende Durchmischung zur Ghettoisierung führe – mit erheblichen sozialen Folgen. Die Stadt habe also ein klares Interesse daran, Unterkünfte über das ganze Stadtgebiet verteilt anbieten zu können.

Wenn die Stadt aber keine eigenen Liegenschaften besitze, müsse sie sich einmieten – und dann kämen die SKOS-Ansätze zur Anwendung. Für zwei Personen liege die Richtgrösse aktuell bei rund 1'100 Franken. Er fordere die Runde heraus, ein Inserat im Kanton Zürich zu zeigen, in dem zwei Personen für diesen Betrag eine Wohnung finden könnten. Die Stadt müsse folglich weit höhere Mieten zahlen, und die Differenz belaste das Budget stark. Eigene Wohnungen seien deshalb langfristig kostengünstiger und strategisch sinnvoll.

Er betont, dass bestehende Mietverhältnisse selbstverständlich nicht gekündigt werden sollen. Die Mitte sei hier klar dagegen. Doch man müsse langfristig denken: Häuser zu kaufen sei schwierig; es gebe kaum Angebote auf dem freien Markt. Nun biete sich konkret die Möglichkeit, im Rahmen eines Verkaufs auch einen Abtausch zu realisieren. Diese Gelegenheit solle man nutzen, statt sich in abstrakten Grundsatzdiskussionen und Ideologien zu verlieren.

Er hält abschliessend fest, die Mitte stimme sowohl dem Verkauf wie auch dem Kauf zu.

REPLIK DES STADTRATES
STADTPRÄSIDENT MARCO NUZZI, FDP

Stadtpräsident Marco Nuzzi, FDP, erklärt, viele Punkte seien bereits von Vorrednerinnen und Vorrednern sowie in der Stadtratserläuterung dargelegt worden; wirklich Neues gebe es daher nicht. Er wolle jedoch gewisse Aspekte bekräftigen und beginne mit einem Dank für die positiven Voten zum Verkauf der Liegenschaften im Gestaltungsplanperimeter. Dieser Verkauf sei für die zukünftige städtebauliche Entwicklung von grosser Bedeutung. Ebenso wichtig sei jedoch das damit verbundene Tauschgeschäft.

Er betont, es handle sich keineswegs um eine spontane Idee, sondern um eine Praxis, die sich in den vergangenen Jahren entwickelt habe – sowohl bei der Stadt wie auch bei privaten Investoren. Heute könne praktisch kein Verkauf mehr realisiert werden, ohne dass man gleichzeitig ein Tauschobjekt anbieten könne. Die Stadt habe sich dabei gemeinsam mit der Privatwirtschaft weiterentwickelt. Im vorliegenden Fall habe man den Vorteil, dass die Liegenschaft nicht nur finanziell attraktiv sei, sondern auch eine strategische Relevanz besitze – etwa als zukünftige Reserve für soziale Nutzungen, wie sie zuvor treffend erläutert worden seien.

Entscheidend sei, so führt er aus, dass die Stadt diese Wohnungen langfristig im Bestand halten könne. Nicht heute, nicht morgen, aber in einer mittleren bis längeren Perspektive könne diese Liegenschaft eine wichtige Rolle spielen. Die städtische Strategie, sozial orientierte Wohnungen nicht an einem Ort zu konzentrieren, sondern im Stadtgebiet dezentral zu verankern, sei breit abgestützt. Diese Dezentralisierung habe einen hohen integrationspolitischen Wert, und dieser Wert bleibe gerade auch langfristig entscheidend.

Er macht klar, dass dies nicht bedeute, man könne vollständig auf zentrale Unterkünfte verzichten; teilweise seien solche weiterhin nötig, weil die Stadt insgesamt zu wenige Wohnungen für die Abteilung Gesellschaft habe. Doch es stelle sich stets die gleiche Frage: Will man teure Wohnungen auf dem freien Markt mieten – oder soll die Stadt, wo sinnvoll möglich, eigene Liegenschaften erwerben und damit langfristig günstiger und stabiler fahren? Der Erwerb der Eschikerstrasse sei in diesem Zusammenhang eine gute und solide Rechnung.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 06. NOVEMBER 2025

GESCH.-NR. 2024-2466
BESCHLUSS-NR. 2025-88

Die Liegenschaft behalte ihren Wert, man verliere dadurch nichts. Das Risiko sei überschaubar, und im Notfall könne die Stadt das Objekt jederzeit wieder veräussern.

Er schliesst mit der Bitte im Namen des Stadtrates, beiden Geschäften – dem Verkauf wie auch dem Kauf – zuzustimmen.

Der *Parlamentspräsident* stellt fest, dass seitens des Plenums kein Parlamentsmitglied das Wort mehr zu begehren wünscht. Folglich kann zur Beschlussfassung übergeleitet werden.

ABSTIMMUNG
zu Dispositivziffern 1 und 2

DAS STADTPARLAMENT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND NACH EINSICHTNAHME IN DEN BERICHT DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

BESCHLIESST

GESTÜTZT AUF ART. 21 ZIFFERN 6 UND 8 DER GEMEINDEORDNUNG:

1. Der Verkauf der städtischen Grundstücke Kat. IE186, Hinterbüelstrasse 3 und IE187, Hinterbüelstrasse 1, Effretikon, an die Bereuter Totalunternehmung AG, Effretikon, zum Preis von Fr. 2'229'000.- gemäss öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 13. Juni 2025 wird genehmigt.
2. Der Kauf des Grundstücks Kat. IE3743, Eschikerstrasse 35, Effretikon, von der Bereuter Immobilien AG, Volketswil, zum Preis von 3'900'000.- gemäss öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 13. Juni 2025 wird genehmigt.
3. Dieses Geschäft untersteht dem fakultativen Referendum.
4. 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.
5. 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.
6. 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.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 06. NOVEMBER 2025

GESCH.-NR. 2024-2466
BESCHLUSS-NR. 2025-88

7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   a. Bereuter Totalunternehmung AG, Bahnhofstrasse 21, 8307 Effretikon
   b. Notariat und Grundbuchamt Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau
   c. Stadtschreiber
   d. Abteilung Finanzen
   e. Abteilung Tiefbau
   f. Abteilung Hochbau, Immobilien
   g. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (dreifach)

Der obgenannte Beschluss kam bei den dezidierten Abstimmungen zur Dispositivziffer 1 einstimmig und zur Dispositivziffer 2 mit einem Stimmenverhältnis von 17 : 14 zu Stande.

Für getreuen Auszug aus dem Protokoll

Stadtparlament Illnau-Effretikon

Marco Steiner
Parlamentssekretär

Versandt am: 07.11.2025