

ANTRAG DES STADTRATES

WEISUNG ZU HANDEN DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR. STAPA 2026/124
BESCHLUSS-NR. STAPA
IDG-STATUS öffentlich
EINGANG GESCHÄFTSLEITUNG 19. Februar 2026
VORBERATUNG GPK Geschäftsprüfungskommission
FRIST BERATUNG KOMMISSION
BERATUNG STADTPARLAMENT

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 unse-
rer Stadt»**

GESCH.-NR. SR 2025-2161
BESCHLUSS-NR. SR 2026-24
VOM 19.02.2026
IDG-STATUS öffentlich
ZUST. RESSORT Präsidiales
REFERENT Stadtpräsident Marco Nuzzi

AKTENVERZEICHNIS

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN STAPA	AKTEN KOMMISSION
1	Beschluss Stadtparlament (STAPAB-Nr. 2025-83)	04.09.2025	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Richtlinien für die Vermietung von städtisch gefördertem Wohnraum (IE 100.03.06; RL VM gef. WR)	04.05.2017	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Bewertung ZKB	03.02.2026	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



ANTRAG DES STADTRATES

WEISUNG ZU HANDEN
DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR. 2025-2161
BESCHLUSS-NR. 2026-24
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06** Raumplanung, Bau und Verkehr
06.01 Immobilien
06.01.01 Erwerb / Verkauf / Tausch

BETRIFFT **Umsetzungsvorlage zur Kommunalen Volksinitiative "Verkauf Grundstück 'Alter Werkhof' ohne wertmindernde Auflagen - zum Wohl unserer Stadt"; Unterbreitung der Umsetzungsvorlage zur Volksinitiative und Genehmigung des Gegenvorschlags; Verabschiedung der Vorlage zu Händen des Stadtparlamentes**

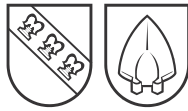
BESCHLUSSESANTRAG

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.-/m² 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.-/m² 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)



ANTRAG DES STADTRATES VOM 19. FEBRUAR 2026

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

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Das Initiativkomitee um Thomas Hägi, FDP, Illnau, reichte am 11. November 2024 eine gültig zustande gekommene Volksinitiative mit dem Titel «Verkauf Grundstück 'Alter Werkhof' ohne wertmindernde Auflagen – zum Wohl unserer Stadt» ein. Die Initiative in Form der allgemeinen Anregung verlangt, dass der Stadtrat die notwendigen planungsrechtlichen Schritte zur Umzonung des Grundstücks der Stadt an der Grendelbachstrasse 41 und 43 in Effretikon an die Hand nimmt und dieses ohne wertmindernde Auflagen wie z.B. Mietzinsbeschränkungen, Vorgaben zum vergünstigten Wohnungsbau oder zur Kostenmiete verkauft.

Das heute in der Zone für öffentliche Bauten gelegene Grundstück mit einer Fläche von 6'811 m² beheimatet aktuell das Depot der Feuerwehr Illnau-Effretikon/Lindau, den Unterhaltsbetrieb und den Forstbetrieb. Mit dem Bezug des neuen Feuerwehr- und Werkgebäudes im Frühjahr 2027 wird das Grundstück für neue Nutzungen frei. Mit einer separaten Vorlage unterbreitet der Stadtrat dem Stadtparlament deshalb die Umzonung des Areals von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone W 2.6. Bei dieser Vorgabe können auf dem Grundstück je nach Wohnungsgrössen rund 60 bis 70 Wohnungen realisiert werden.

Das Stadtparlament hat an seiner Sitzung vom 4. September 2025 der Volksinitiative zugestimmt und die beiden Gegenvorschläge der vorberatenden Geschäftsprüfungskommission sowie den Gegenvorschlag des Stadtrates abgelehnt. Es beauftragte den Stadtrat, eine Umsetzungsvorlage zur Initiative zu unterbreiten.

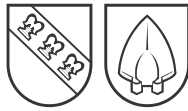
Der Stadtrat legt mit dieser Vorlage dem Stadtparlament die Umsetzungsvorlage zur Volksinitiative vor. Diese beauftragt den Stadtrat, das Grundstück Kat. IE7729 (Alter Werkhof) in Effretikon nach der Umzonung in eine Wohnzone ohne wertmindernde Auflage zu einem Mindestverkaufspreis von Fr. 19'206'000.- bzw. Fr. 2'820.-/m² an den Meistbietenden zu veräussern. Der Mindestverkaufspreis entspricht dem geschätzten Marktwert.

Der Stadtrat empfiehlt dem Stadtparlament, die Umsetzungsvorlage zur Volksinitiative abzulehnen.

Bereits im Zusammenhang mit der Volksabstimmung über den Objektkredit für das neue Feuerwehr- und Werkgebäude hat der Stadtrat dargelegt, dass er das Areal an der Grendelbachstrasse zu veräussern gedenkt. Diesbezüglich unterstützt der Stadtrat die allgemeine Stossrichtung der Initiative. Er setzt jedoch in Bezug auf die Wohnbautätigkeit auf dem Grendelbachareal differenziertere Akzente als die Volksinitiative. Der Stadtrat unterbreitet dem Stadtparlament deshalb einen Gegenvorschlag zur Volksinitiative. Dieser sieht vor, dass der Stadtrat beauftragt wird, das Grundstück Kat. IE7729 (Alter Werkhof) in Effretikon nach der Umzonung in eine Wohnzone an einen marktorientierten Bauträger zu einem Mindestverkaufspreis von Fr. 17'562'000.- bzw. Fr. 2'578.-/m² zu veräussern. Dabei muss mindestens 50 Prozent des Wohnraums in Kostenmiete betrieben werden. Diese Absicht hat der Stadtrat ebenfalls schon bei der Vorlage des Objektkredites für das neue Feuerwehr- und Werkgebäude kommuniziert. Der Mindestverkaufspreis entspricht dem geschätzten Marktwert für dieses Szenario.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass sein Gegenvorschlag die divergierenden politischen Haltungen, die finanziellen Interessen der Stadt und die gesellschaftlichen Bedürfnisse nach unterschiedlichem zusätzlichem Wohnraum ideal vereinigt. Der Antrag des Stadtrates entspricht auch der langfristigen Liegenschaftsstrategie und der Förderung von Wohnraum in Kostenmiete durch die Stadt.

Der Stadtrat empfiehlt deshalb, die Umsetzungsvorlage zur Volksinitiative abzulehnen und dem Gegenvorschlag des Stadtrates zuzustimmen. Falls das Stadtparlament dieser Empfehlung folgt, hätten anschliessend die Stimmberechtigten zwingend das letzte Wort zu den beiden Vorlagen.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 19. FEBRUAR 2026

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

VOLKSINITIATIVE

Am 11. November 2024 wurde die Volksinitiative «Verkauf Grundstück 'Alter Werkhof' ohne wertmindernde Auflagen – zum Wohl unserer Stadt» beim Stadtrat eingereicht.

Das Initiativkomitee bilden nachfolgende Stimmberechtigte:

Thomas Hägi, Präsident, Illnau;
Stefan Fässler, Vizepräsident, Effretikon;
Dominic Erni, Effretikon;
Heinrich Hugenschmidt, Illnau;
Lukas Morf, Effretikon;
Christine Moser, Effretikon;
Gina Murtezani, Illnau;
Eveline Nuzzi, Effretikon.

INITIATIVTEXT

Der Initiativtext stellt folgendes Begehren und lautet wie folgt:

«Der Stadtrat der Stadt Illnau-Effretikon wird beauftragt, das gesamte städtische Grundstück Kat.Nr. IE7729 (Alter Werkhof) nach Umzonung in eine Wohnzone ohne wertmindernde Auflagen zu verkaufen.»

KURZBEGRÜNDUNG

Das Initiativkomitee begründet den Ergriff der Volksinitiative wie folgt:

«Am 3. März 2024 haben die Stimmberechtigten der Stadt Illnau-Effretikon den Kredit von rund 39 Mio. Franken zur Erstellung eines neuen Feuerwehr- und Werkgebäudes beschlossen. Nach Bezug der neuen Liegenschaft im Gebiet Eselriet wird das Gebäude am bisherigen Standort frei.

Die Initiative will, dass der Stadtrat die notwendigen planungsrechtlichen Schritte zur Umzonung dieses ca. 6'800 m² grossen und freiwerdenden Grundstücks in eine Wohnzone an die Hand nimmt und dieses ohne wertmindernde Auflagen wie z.B. Mietzinsbeschränkungen, Vorgaben zum vergünstigten Wohnungsbau oder zur Kostenmiete verkauft.

Die Initiative will verhindern, dass unsere Stadt das Grundstück unter seinem Wert verkauft. Denn der Stadtrat plant einen Verkauf mit Auflagen: Mindestens 50 % sollen für vergünstigten Wohnraum in Kostenmiete zur Verfügung gestellt werden. Dies begünstigt nur wenige Personen, schadet aber den Finanzen und damit uns allen.

PRÜFUNG BZW. FESTSTELLUNG DES ZUSTANDEKOMMENS UND FORM DER INITIATIVE

Laut Art. 13 Abs. 1 der städtischen Gemeindeordnung (GO; IE 100.01.0) erfordert das Zustandekommen von Volksinitiativen die Unterstützung von wenigstens 400 Stimmberechtigten. Der Stadtrat stellte mit Beschluss vom 21. November 2024 fest, dass das Initiativkomitee mit 470 gültig gesammelten Unterschriften das notwendige Quorum erreicht und die sechsmonatige Frist gewahrt hat (SRB-Nr. 2024-261).

Gleichzeitig hielt der Stadtrat fest, dass es sich beim eingereichten Text um eine Initiative in der Form der allgemeinen Anregung handelt.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 19. FEBRUAR 2026

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

ANTRAGSTELLUNG ANS STADTPARLAMENT

Der Stadtrat unterbreitete mit Beschluss vom 6. März 2025 dem Stadtparlament folgende Anträge zur Volksinitiative (SRB-Nr. 2025-53):

Das Stadtparlament möge beschliessen,

- A. in eigener Befugnis des Stadtparlamentes und unter Ausschluss des Referendums:
1. Die am 11. November 2024 in der Form der allgemeinen Anregung eingereichte kommunale Volksinitiative «Verkauf Grundstück 'Alter Werkhof' ohne wertmindernde Auflagen – zum Wohl unserer Stadt» wird materiell für gültig erklärt.
- B. zu Handen der Stimmberechtigten:
1. Die am 11. November 2024 in der Form der allgemeinen Anregung eingereichte kommunale Volksinitiative «Verkauf Grundstück 'Alter Werkhof' ohne wertmindernde Auflagen – zum Wohl unserer Stadt» wird abgelehnt.
 2. Dem nachstehenden, in der Form der allgemeinen Anregung formulierten, Gegenvorschlag des Stadtrates wird zugestimmt; er wird als Gegenvorschlag zur Volksinitiative beschlossen. Dieser lautet wie folgt:
«Der Stadtrat der Stadt Illnau-Effretikon wird beauftragt, das gesamte städtische Grundstück Kat. IE7729 (Alter Werkhof) nach Umzonung in eine Wohnzone an einen marktorientierten Bauträger zu veräussern. Dabei muss mindestens 50 % des Wohnraums in Kostenmiete betrieben werden.»

BERATUNG UND BESCHLUSSFASSUNG IM STADTPARLAMENT VOM 4. SEPTEMBER 2025

Das Stadtparlament hat das Geschäft an seiner Sitzung vom 4. September 2025, basierend auf dem Bericht der vorberatenden Geschäftsprüfungskommission, eingehend diskutiert. Es beschloss, die Volksinitiative für materiell gültig zu erklären.

Die Volksinitiative wurde durch das Stadtparlament in der Schlussabstimmung mit 18 zu 15 Stimmen angenommen (STAPAB -Nr. 2025-83).

GEGENVORSCHLÄGE

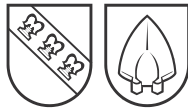
Zur Beschlussfassung lagen auch folgende Gegenvorschläge vor:

Gegenvorschlag I einer Minderheit der Geschäftsprüfungskommission:

«Der Stadtrat der Stadt Illnau-Effretikon wird beauftragt, das gesamte städtische Grundstück Kat. IE7729 (Alter Werkhof) nach Umzonung in eine Wohnzone im Baurecht an eine Wohnbaugenossenschaft für preisgünstige Mietwohnungen abzugeben.»

Gegenvorschlag II einer Minderheit der Geschäftsprüfungskommission:

«Der Stadtrat der Stadt Illnau-Effretikon wird beauftragt, das gesamte städtische Grundstück Kat. IE7729 (Alter Werkhof) nach Umzonung in eine Wohnzone im Baurecht abzugeben. Dabei muss mindestens 50 % des Wohnraumes in Kostenmiete betrieben werden.»



ANTRAG DES STADTRATES VOM 19. FEBRUAR 2026

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

Gegenvorschlag des Stadtrates:

«Der Stadtrat der Stadt Illnau-Effretikon wird beauftragt, das gesamte städtische Grundstück Kat. IE7729 (Alter Werkhof) nach Umzonung in eine Wohnzone an einen marktorientierten Bauträger zu veräussern. Dabei muss mindestens 50 % des Wohnraums in Kostenmiete betrieben werden».

Das Stadtparlament entschied schlussendlich mit 20 zu 13 Stimmen, den Stimmberechtigten keinen Gegenvorschlag zur Volksinitiative zu unterbreiten.

Die gesetzliche Konsequenz aus den Beschlüssen des Stadtparlamentes war, dass vorerst keine Urnenabstimmung zur Volksinitiative in der Form der allgemeinen Anregung stattfand, sondern der Stadtrat dem Stadtparlament innert 12 Monaten eine Umsetzungsvorlage zur Initiative zu unterbreiten hat.

ZUM GEGENSTAND DER INITIATIVE

Das Areal Grendelbach, Kat. IE7729 in Effretikon, umfasst eine Fläche von 6'811 m² und ist aktuell der Zone für öffentliche Bauten (Ö III) zugewiesen. Die sich auf dem Grundstück erhebenden Bauten wurden zwischen 1931 und 1985 erstellt und mehrfach den Nutzungen entsprechend angepasst. Das Areal grenzt nördlich an das ebenfalls in der Zone Ö III liegende Elektro-Bildungs-Zentrum (EBZ) und östlich unmittelbar an den Grendelbach. Ansonsten wird das Areal von Wohnzonen (W 1.3, K I, K II und W 2.6) umschlossen.

Sämtliche Bauten sind nicht inventarisiert und stehen ihrem jeweiligen Alter entsprechend am Ende ihres Lebenszyklus. In den Bauten untergebracht sind heute das Depot der Feuerwehr Illnau-Effretikon/Lindau, der Unterhaltsbetrieb und der Forstbetrieb. Zudem besteht mit dem Cevi-Verein ein Gebrauchsleihvertrag zum Betrieb eines Vereinslokals.

Mit dem Bezug des neuen Feuerwehr- und Werkgebäudes im Effretiker Gebiet Eselriet, voraussichtlich im Frühjahr 2027, fallen die städtischen Nutzungen weg. Das Areal wird für einen neuen Verwendungszweck frei. Der Cevi-Verein ist im Begriff, alternative Standorte für sein Lokal zu suchen. Die Stadt unterstützt hier nach ihren Möglichkeiten.

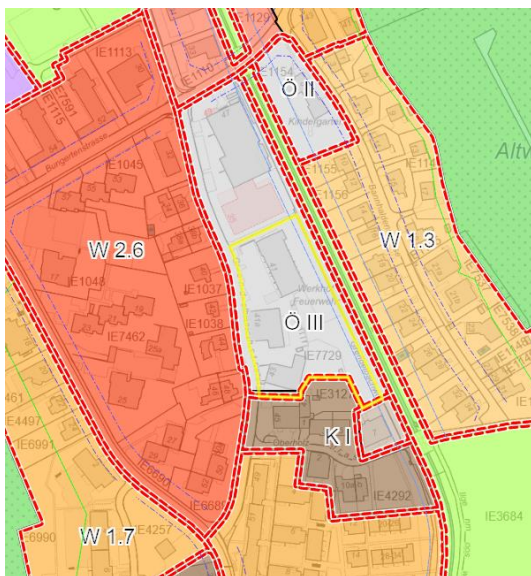
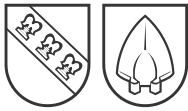


Abbildung 1:
Ausschnitt Zonenplan Kat. IE7729



Abbildung 2:
Werkhof Grendelbach



ANTRAG DES STADTRATES VOM 19. FEBRUAR 2026

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

KÜNFTIGER BEDARF FÜR ÖFFENTLICHE UND STÄDTISCHE NUTZUNGEN

Das EBZ hat Interesse an einem Landerwerb zur langfristigen Erweiterung ihres Bildungszentrums angemeldet. Der Stadtrat führte dazu mit der Eignerin EIT.zürich (Berufsverband Elektrobranche) Vorgespräche. Eine Machbarkeitsstudie zeigte aber, dass die für die langfristige Sicherung benötigte Fläche des EBZ ein möglichst wirtschaftliches Projekt der Stadt übermässig einschränkt, um eine attraktive, gut durchmischte Wohnüberbauung darauf zu realisieren. Zudem entstünde in der Folge ein verwinkeltes, schwierig bebaubares Grundstück, das um die attraktivste Teilfläche geschmälert würde. Der Stadtrat hat daher beschlossen, auf den Verkauf einer Teilfläche des Grundstückes an der Grendelbachstrasse 41/43 zu verzichten.

Ein konkreter Bedarf für längerfristige öffentliche und städtischen Nutzungen an diesem Standort liegt nicht vor.

STÄDTEBAULICHE ÜBERLEGUNGEN

Das Grundstück Kat. IE7729 an der Grendelbachstrasse 41/43 in Effretikon bietet aufgrund seiner Grösse und Lage ideale Voraussetzungen für ein attraktives Wohnareal. Im kommunalen Richtplan ist der Perimeter Moosburg Ost als Gebiet mit hoher baulicher Dichte (Baumassenziffer 2.5 – 4.5) bezeichnet. Aufgrund der umliegenden Zonen und der ruhigen Lage ist gemäss Vorprüfung des Kantons eine Umzonung in W 2.6 (mit Arealbonus) bewilligungsfähig ist. Der Umzonungsprozess ist im Gange. Mit einem separaten Geschäft wird dem Stadtparlament die Umzonung des Grundstückes Kat. IE7729 von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone W 2.6 beantragt (STAPA-Geschäft-Nr. 2026/123). Die rechtskräftige Umzonung des Areals in die Wohnzone ist eine Voraussetzung, damit das Grundstück mit einer Wohnnutzung belegt werden darf. Die in der Bau- und Zonenordnung für das Grundstück Kat. IE7729 bestimmten Vorgaben gehen den Regeln für die weitere Verwendung des Grundstückes durch die Stadt vor.

FINANZIELLE ASPEKTE

Das Grundstück Kat. IE7729 ist im Verwaltungsvermögen der Stadt mit null Franken bilanziert. Für eine Veräusserung müsste das Grundstück ins Finanzvermögen überführt und zum Verkehrswert neu bilanziert werden. Die Umzonung wird zum Zeitpunkt der Umnutzung des Areals zu einer Mehrwertabgabe an den Kanton von ca. Fr. 1'340'000.- führen.

Im Hinblick auf diesen Antrag ans Stadtparlament wurde die Zürcher Kantonalbank (ZKB) beauftragt, eine Bewertung des Grundstückes nach der Umzonung in eine Wohnzone W 2.6 in drei Szenarien vorzunehmen.

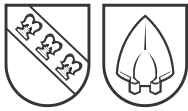
Diese gelangt gemäss Bericht vom 3. Februar 2026 zu folgenden Ergebnissen:

Landwert bei Umnutzung auf Basis Wohnzone W 2.6 (Variante Volksinitiative):

Diese Betrachtung basiert bei einer Baumassenziffer von 3.0 (inkl. 0.4 Arealbonus) auf einer reinen Wohnbebauung mit Marktmiete. Bei einer Hauptnutzfläche von rund 5'200 m² sind je nach Grösse 50 bis 80 Wohneinheiten realisierbar. Der Marktwert des Grundstückes schätzt die Zürcher Kantonalbank auf Fr. 19'206'000.- bzw. Fr. 2'820.-/m².

Landwert bei Umnutzung auf Basis Wohnzone W 2.6 mit 50 % Genossenschaftsmerkmalen (Variante Gegenvorschlag des Stadtrates):

Gegenüber der Betrachtung mit Marktmiete wird davon ausgegangen, dass der Mietertrag beim gemeinnützigen Wohnungsbau bzw. Kostenmiete langfristig rund 15 % tiefer liegen wird. Der Marktwert des Grundstückes schätzt die Zürcher Kantonalbank auf Fr. 17'562'000.- bzw. Fr. 2'578.-/m². Gegenüber der Betrachtung mit Marktmiete reduziert sich der Landwert somit um Fr. 1'644'000.-.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 19. FEBRUAR 2026

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

Landwert bei Umnutzung auf Basis Wohnzone W 2.6 mit 100 % Genossenschaftsmerkmalen:

Falls vorgeschrieben wird, dass das ganze Areal in Kostenmiete zu betreiben ist, schätzt die Zürcher Kantonalbank den Marktwert des Grundstückes auf Fr. 15'915'000.- bzw. Fr. 2'337.- pro m². Gegenüber der Betrachtung mit Marktmiete reduziert sich der Landwert bei diesem Szenario um Fr. 3'291'000.-.

UMSETZUNGSVORLAGEN

UMSETZUNGSVORLAGE ZUR VOLKSINITIATIVE

Initiativkomitee und Stadtrat sind sich einig, dass das Areal künftig nicht mehr für öffentliche, sondern zu Wohnzwecken genutzt und veräussert werden soll.

Entgegen der durch den Stadtrat bereits verlautbarten Objektstrategie geht die Volksinitiative allerdings von einem anderen Ansatz aus. Sie fordert den Verkauf des Grundstückes ohne etwelche wertmindernden Auflagen.

Mit dem Beschluss des Stadtparlamentes vom 4. September 2025 wurde der Stadtrat beauftragt, der Legislative innert 12 Monaten eine Umsetzungsvorlage zur Volksinitiative zu unterbreiten (STAPAB-Nr. 2025-83).

Die Umsetzungsvorlage zur Volksinitiative unterbreitet der Stadtrat wie folgt:

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.-/m² an den Meistbietenden zu veräussern.

Der Stadtrat lehnt in Konsequenz seiner bisherigen Beschlüsse diese Vorlage weiterhin ab und beantragt dem Stadtparlament, der vorstehenden Umsetzungsvorlage zur Volksinitiative abzulehnen.

GEGENVORSCHLAG ZUR VOLKSINITIATIVE

Stattdessen unterbreitet der Stadtrat dem Stadtparlament einen Gegenvorschlag zur Volksinitiative. Der Gegenvorschlag des Stadtrates lautet wie folgt:

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. 17'562'000.- bzw. Fr. 2'578.-/m² zu veräussern. Dabei muss mindestens 50 Prozent des Wohnraums in Kostenmiete betrieben werden.

Inhaltlich muss der Gegenvorschlag gemäss § 138 lit. b des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR; LS 161) grundsätzlich denselben Regelungsgegenstand betreffen wie die Initiative. Mit seinem Gegenvorschlag unterstützt der Stadtrat die Stossrichtung der Volksinitiative. Er setzt jedoch andere Akzente.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 19. FEBRUAR 2026

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

BEGRÜNDUNG ZUM GEGENVORSCHLAG: LANGJÄHRIGE WOHNBAU-POLITIK DES STADTRATES

Der Stadtrat legte in einer Reihe an früheren politischen Forderungen (vgl. dazu z.B. Parlamentsgeschäft-Nr. 2010/032, Interpellation SP/JUSO-Fraktion, c/o ehemaliger Gemeinderat Jürg Gassmann, betreffend bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum in Illnau-Effretikon; Geschäft-Nr. 2013/086, Postulat ehemaliger Gemeinderat Jürg Gassmann, SP, und Mitunterzeichnende, betreffend Einbezug gemeinnütziger Wohnbauträger in das Projekt «Mittim»; 2015/050, Kommunale Volksinitiative Sozialdemokratische Partei SP «Wohnen für alle») stets dar, dass er das Anliegen nach günstigem Wohnraum teilt.

Gleichzeitig zeigte er sich aber im Rahmen früherer politischen Debatten kritisch, wenn diese teilweise einschlägige Regularien (Aufnahme entsprechender Bestimmungen in der Gemeindeordnung) forderten. Im Rahmen der damaligen Volksinitiative hielt er dem Anliegen des Initiativkomitees einen differenzierteren Gegenvorschlag entgegen.

Die Stimmberechtigten lehnten anlässlich der Urnenabstimmung vom 25. September 2016 allerdings beide Vorlagen ab und sprachen sich gegen die Aufnahme entsprechender Bestimmungen in der Gemeindeordnung, dem höchsten Erlass auf kommunalere Ebene, aus.

Dennoch ist nicht von der Hand zu weisen, dass sich die Thematik zum preisgünstigen Wohnraum in den vergangenen Jahren zumindest im urbanen Bereich stark verschärft hat und in der gesellschaftlichen Diskussion omnipräsent scheint. So haben die Zürcher Stimmberechtigten anlässlich der Volksabstimmung vom 30. November 2025 den Gegenvorschlag des Kantonsrates zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» beschlossen. Auch die Stimmberechtigten in der Stadt Illnau-Effretikon unterstützten diese Vorlage mehrheitlich.

Die Illnau-Effretiker Exekutiven strebten seit den 1960er Jahren einen hohen Anteil an Genossenschaftswohnungen an, und zwar nicht nur im sozialen, sondern insbesondere auch im freitragenden Wohnungsbau. Zum einen begnügen sich Genossenschaften mit einer Rendite, welche die effektiven Kosten deckt und damit kostendämpfend wirkt. Zum anderen ist zu beobachten, dass die Genossenschaften ihre Immobilien sehr gut unterhalten, energetisch sanieren und den sich ändernden Wohnbedürfnissen anpassen. Die Stadt unterstützte den genossenschaftlichen Wohnungsbau vor allem durch die Abgabe von Bauland im Baurecht oder durch die Vermittlung von Bauland zum Kauf.

Der Stadtrat beurteilte in Beantwortung der zuvor genannten politischen Vorstösse den Anteil an Genossenschaftswohnungen in Illnau-Effretikon als angemessen und berichtete, dass er ihn auch künftig und bei kommenden Bautätigkeiten mindestens auf diesem Niveau behalten möchte. Bei einer fortschreitenden Wohnbautätigkeit bedingt dies, dass auch die Anzahl der Genossenschaftswohnungen erhöht werden muss.

In Konsequenz dieser langjährig weitergetragenen Auffassung und angesichts der anstehenden Herausforderungen fanden etwelche Zielformulierungen auch Niederschlag in der stadträtlichen Legislaturplanung. Im Schwerpunktprogramm zur Amtsdauer 2022 – 2026 verfolgt die gewählte Strategie gleich mehrere Themenpunkte (vgl. z.B. Schwerpunkt 2 «Lebensräume bewusst gestalten»).

Für den Stadtrat stellt das Thema «Wohnen» ein wichtiges Anliegen dar. Er unterstützt das Ziel der sozialen Durchmischung in allen Ortsteilen und ebenso dasjenige der Erstellung von preiswerten Familien- und Alterswohnungen. Die Zielsetzung einer Vielfalt unterschiedlicher Wohnraumangebote fördert die erwünschte Durchmischung und damit letztlich auch die allgemeine Lebens- und Wohnqualität der Bevölkerung.

Der Stadtrat steht dem gemeinnützigen Wohnungsbau auf stadt eigenen Grundstücken grundsätzlich positiv gegenüber. Allerdings ist dieser nach Ansicht des Stadtrates nicht isoliert, sondern als Teil der gesamten städtischen Liegenschaftenstrategie zu betrachten. Die verschiedenen Bauparzellen und Bauprojekte müssen differenziert auf ihre Eignung für den gemeinnützigen Wohnungsbau und auf ihren Wert für die Stadtfinanzen beurteilt werden.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 19. FEBRUAR 2026

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

Der Stadtrat ist zudem der Ansicht, dass Wohnungen in Kostenmiete nicht nur durch gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften betrieben werden können. Deshalb schränkt er in seinem Gegenvorschlag zur Volksinitiative für das Grundstück an der Grendelbachstrasse 41/43 in Effretikon den Erwerberkreis nicht explizit auf gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften ein. Diese gehören aber selbstverständlich auch zur potenziellen Käuferschaft.

Für den Anteil der Wohnungen in Kostenmiete auf dem Grundstück Kat. IE7729 nimmt der Stadtrat in Aussicht, die Richtlinien für die Vermietung von städtisch gefördertem Wohnraum vom 4. Mai 2017 (RL VM gef. WR; 100.03.06) als verbindlich zu erklären.

FINANZIELLE AUSWIRKUNG AUF DEN STÄDTISCHEN FINANZHAUSHALT

Bereits im Zusammenhang mit der Volksabstimmung über den Objektkredit für das neue Feuerwehr- und Werkgebäude hat der Stadtrat dargelegt, dass er das Areal an der Grendelbachstrasse mit der Auflage, mindestens 50 % des Wohnraums in Kostenmiete zu betreiben, zu veräussern gedenkt. Der Verkaufserlös ist deshalb in der langjährigen Finanzplanung der Stadt eingestellt.

Der städtische Finanzhaushalt hat sich in der Zwischenzeit deutlich verschlechtert. Es stehen in den nächsten Jahren hohe Investitionen an. Die Einhaltung der «Schuldenobergrenze» gemäss Vorgabe von Art. 5 Abs. 2 Ziff. 2 der Gemeindeordnung (GO; IE 100.01.01) stellt eine Herausforderung dar. Diese Regelung besagt, dass die langfristigen Schulden aktuell sowie im Budgetjahr maximal das Doppelte der ordentlichen Steuern Rechnungsjahr betragen dürfen. Die Abweichung von dieser Bestimmung bedarf der Zustimmung von der Mehrheit aller Mitglieder des Stadtparlamentes bei der Schlussabstimmung über das Budget. Wird diese Mehrheit nicht erreicht, gilt das Budget als zurückgewiesen.

Um den städtischen Finanzhaushalt zu stützen und insbesondere die Verschuldung massgeblich zu begrenzen, ist die Veräusserung des Areals an der Grendelbachstrasse zwingend. Deshalb verzichtet der Stadtrat darauf, das Grundstück im Baurecht abzutreten.

FAZIT

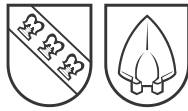
Nach Auffassung des Stadtrates vereint das Areal an der Grendelbachstrasse 41/43 mit der Verkaufsstrategie des Stadtrates verschiedene Anliegen ideal – der hälftige Anteil sorgt einerseits für die Schaffung eines hohen Anteils an preisgünstigem Wohnraum, vermag aber auch für Bauträger nach wie vor ein attraktives Projekt darzustellen. Die Stadt erhält dafür verschiedene Mehrwerte; sowohl im finanziellen als auch im immateriellen Bereich.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass sein Gegenvorschlag die unterschiedlichen politischen Haltungen, die finanziellen Interessen der Stadt und die gesellschaftlichen Bedürfnisse ideal vereinigt.

WEITERES VORGEHEN - ABSTIMMUNGSPROZEDERE

Je nachdem, wie das Stadtparlament zu diesem Geschäft beschliesst, wird das Verfahren einen unterschiedlichen Gang nehmen.

Lehnt das Stadtparlament die Umsetzungsvorlage zur Volksinitiative ab, kommt es in jedem Fall zu einer Volksabstimmung, ausser die Mehrheit des Initiativkomitees macht von ihrem Recht gemäss § 138 lit. d GPR Gebrauch, die Volksinitiative bis zur Anordnung einer Volksabstimmung zurückziehen.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 19. FEBRUAR 2026

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

Stimmt das Stadtparlament der Umsetzungsvorlage zur Volksinitiative zu und lehnt es den Gegenvorschlag des Stadtrates ab, untersteht dieser Beschluss dem fakultativen Referendum. Wenn es zu einem Referendum gegen den Umsetzungsbeschluss des Stadtparlamentes kommt, kann der Stadtrat grundsätzlich von seinem Doppelantragsrecht nach § 11 Abs. 2 des kantonalen Gemeindegesetzes (GG; LS 131.1) Gebrauch machen und seinen Gegenvorschlag als «ursprüngliche Vorlage» der Exekutive der Umsetzungsvorlage des Stadtparlamentes gegenüberstellen.

Werden dem Stadtparlament neben der Umsetzungsvorlage verschiedene Gegenvorschläge aus den eigenen Reihen und vom Stadtrat beantragt, kann nur einer davon der Umsetzungsvorlage gegenübergestellt und vom Parlament zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet werden. Das Stadtparlament muss sich also, wenn es den Stimmberechtigten eine Alternative zur Umsetzungsvorlage unterbreiten will, für einen Gegenvorschlag entscheiden. Wählt es dabei den Gegenvorschlag des Stadtrates, bleibt es in der Volksabstimmung bei der Gegenüberstellung von Umsetzungsvorlage und Gegenvorschlag. Wird hingegen der Gegenvorschlag des Stadtrates verworfen und vom Stadtparlament ein anderer Gegenvorschlag zur Umsetzungsvorlage beschlossen, kann der Stadtrat auch in diesem Fall grundsätzlich von seinem Doppelantragsrecht nach § 11 Abs. 2 des kantonalen Gemeindegesetzes Gebrauch machen und seinen Gegenvorschlag als «ursprüngliche Vorlage» der Exekutive der Umsetzungsvorlage und dem Gegenvorschlag des Stadtparlamentes gegenüberstellen. Die Stimmberechtigten erhalten damit die Wahl zwischen drei gleich gestellten Entscheidvarianten. Ihnen stellen sich in einem solchen Fall drei Hauptfragen und drei Stichfragen. Die Volksabstimmung hat spätestens nach 36 Monaten seit Einreichung der Initiative, d.h. bis 11. November 2027, stattzufinden.

Beschliesst das Stadtparlament trotz erteiltem Auftrag an den Stadtrat keine Umsetzungsvorlage, muss die Initiative nach § 136 Abs. 1 GPR in ihrer ursprünglichen, allgemein anregenden Form innert 30 Monaten seit Einreichung der Initiative, d.h. bis 11. Mai 2027, der Volksabstimmung unterbreitet werden. In diesem Fall entfällt die Möglichkeit, dem Volksbegehren Gegenvorschläge gegenüberzustellen, ganz. Das Stadtparlament beschliesst eine Abstimmungsempfehlung.

Stadtrat Illnau-Effretikon



Marco Nuzzi
Stadtpräsident



Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 26.02.2026