AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR.	2024-0347
BESCHLUSS-NR.	2025-82
IDG-STATUS	öffentlich

SIGNATUR	**06**	**Raumplanung, Bau und Verkehr**
	06.01	**Immobilien**
	06.01.03	**Bauprojekte**
	06.01.03.02	**Immobilien Finanzvermögen**

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Ermächtigung des Stadtrates zur Veräusserung der Grundstücke im Gewerbegebiet Riet/Langhag / Substantielles Protokoll**

[…]

5. Geschäft-Nr. 2025/089
Antrag des Stadtrates betreffend Ermächtigung des Stadtrates zur Veräusserung der Grundstücke im Gewerbegebiet Riet/Langhag

ANTRAG DES STADTRATES

Der Stadtrat unterbreitet dem Stadtparlament mit Beschluss (SRB-Nr. 2025-69) vom 3. April 2025 mittels Auszug aus dem stadträtlichen Protokoll vom 3. April 2025 folgenden Antrag:

DAS STADTPARLAMENT

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

BESCHLIESST:

1. Der Stadtrat wird ermächtigt, die in der Industriezone I 8.0 liegenden Grundstücke Kat.Nrn. IE428, IE3510, IE8105 und IE8106 im Gebiet Riet/Langhag in Effretikon mit einer veräusserbaren Fläche von rund 14'120 m^2 zu einem Mindestverkaufspreis von Fr. 10'300'000.- bzw. Fr. 730.- pro m^2 zu veräussern.
2. Eine Teilveräusserung ist zulässig, bedingt aber entweder einen Erschliessungsvertrag oder die Erstellung der zusätzlichen Erschliessungsinfrastruktur durch die Stadt und die Überwälzung dieser Kosten auf die Erwerbenden.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, zur Ansiedlung einer möglichst hohen Anzahl von Arbeitsplätzen den Mindestverkaufspreis um maximal Fr. 50.- pro m^2 bzw. für die Gesamtfläche um maximal Fr. 706'000.- zu reduzieren.
4. Dispositiv Ziffern 1 – 3 dieses Beschlusses unterstehen dem fakultativen Referendum
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   a. Notariat und Grundbuchamt Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau
   b. Wirtschaftsförderer
   c. Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien

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 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2024-0347
BESCHLUSS-NR. 2025-82

d. Stadtschreiber
e. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst

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 10. Juni 2025 unterbreitet die Rechnungsprüfungskommission dem Parlament einstimmig die Empfehlung, den Stadtrat zu ermächtigen, die in der Industriezone I 8.0 liegenden Grundstücke Kat. Nrn. IE428, IE3510, IE8105 und IE8106 im Gebiet Riet/Langhag in Effretikon mit einer veräusserbaren Fläche von rund 14'120 m^2 zu einem Mindestverkaufspreis von Fr. 10'300'000.- bzw. Fr. 730.- pro m^2 zu veräussern.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt dem Stadtparlament einstimmig zu beschliessen, eine Teilveräusserung sei zulässig, bedinge aber entweder einen Erschliessungsvertrag oder die Erstellung der zusätzlichen Erschliessungsinfrastruktur durch die Stadt und die Überwälzung dieser Kosten auf die Erwerbenden.

Eine Mehrheit der Rechnungsprüfungskommission beantragt dem Stadtparlament, den Stadtrat zu ermächtigen, zur Ansiedlung einer möglichst hohen Anzahl von Arbeitsplätzen den Mindestverkaufspreis um maximal Fr. 50.- pro m^2 bzw. für die Gesamtfläche um maximal Fr. 706'000.- zu reduzieren.

Eine Minderheit beantragt dem Stadtparlament, den Stadtrat nicht zu ermächtigen, zur Ansiedlung einer möglichst hohen Anzahl von Arbeitsplätzen den Mindestverkaufspreis um maximal Fr. 50.- pro m^2 bzw. für die Gesamtfläche um maximal Fr. 706'000.- zu reduzieren.

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.

PRÄSENTATION DURCH DEN STADTRAT

Gestützt auf Art 60 Abs. 2 GeschO STAPA wünscht die vorberatende Rechnungsprüfungskommission vorgängig eine Einführungspräsentation durch den Stadtrat. Stadtpräsident Marco Nuzzi, erläutert den Antrag des Stadtrates bzw. die Vorlage. Die Redezeit dazu beträgt gemäss Art. 70 Abs. 2 lit. b GeschO STAPA 15 Minuten.

Marco Nuzzi präsentiert das umfassende Geschäft im Rahmen einer Präsentation. Zur Erläuterung und Illustration seiner Ausführungen benutzt Marco Nuzzi eine visuelle Projektion. Die Präsentationsunterlage findet sich im Anhang zu diesem Protokoll.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2024-0347
BESCHLUSS-NR. 2025-82

Auf die wortgetreue Protokollierung der Ausführungen des Stadtpräsidenten wird zufolge der eindeutigen Faktenlage und der subsidiär konsultierbaren Dokumente verzichtet.

REFERAT RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION – KOMMISSIONSMEHRHEIT
KOMMISSIONSPRÄSIDENT THOMAS HILDEBRAND, FDP

Kommissionspräsident Thomas Hildebrand, FDP, werde einerseits die RPK-Punkte präsentieren, die man sich überlegt habe, und anschliessend auch die Mehrheitsmeinung zu einem umstrittenen Punkt äussern. Die Rechnungsprüfungskommission habe sich sehr intensiv mit dem Geschäft auseinandergesetzt. Wie man zuvor gesehen habe, habe man dieses Geschäft über mehrere Jahre hinweg sukzessive aufgebaut. Nun sei man an einem Punkt angelangt, an dem es sich um eines der letzten grossen Filetstücke handle. Aus diesem Grund habe sich die RPK die Entscheidung nicht leicht gemacht und intensiv diskutiert. Der Stadtrat sei zweimal vor Ort gewesen und habe seine Gedanken und Überlegungen mitgeteilt.

Die RPK habe sich insbesondere mit den Themen Arbeitsplätze und Wertschöpfung beschäftigt. Welche Themen dabei eine Rolle spielten, lasse sich dem RPK-Bericht entnehmen. Wichtig sei vor allem, dass an einen geeigneten Bauträger verkauft werde, sodass ein echter Mehrwert für das Industriegebiet und die ansässigen Unternehmen entstehen könne. Deshalb sei es aus Sicht der RPK sehr wertvoll, dass die vom Stadtrat gesetzten Hauptkriterien auch mit entsprechender Gewichtung berücksichtigt würden.

Ein weiteres Thema, das die RPK besonders interessiere, sei der Steuerertrag. Dies könne man durchaus kontrovers diskutieren. Man wisse, dass dieses Thema jeweils in der Budgetdebatte intensiv besprochen werde. Einerseits sei ein hoher Steuerertrag sehr wünschenswert, andererseits bestehe ein Ressourcenausgleich, der gewisse Effekte wieder ausgleiche. Es gehe letztlich auch darum, ob allenfalls ausserkantonale Unternehmen im Kanton Zürich angesiedelt werden könnten, was wiederum dem gesamten Kanton und insbesondere der Stadt Illnau-Effretikon einen Mehrwert in Bezug auf die Steuerkraft bringen würde.

Dann sei man auf den Verkaufspreis des Grundstücks zu sprechen gekommen, über den zuvor bereits diskutiert worden sei und zu dem auch eine erste Zwischenfrage gestellt worden sei. Es gehe um den Mindestverkaufspreis von 730 Franken pro Quadratmeter. Der Stadtrat habe offengelegt, wie er zu diesem Preis gelangt sei und welche Grundlagen herangezogen worden seien. In der Region Winterthur würden vergleichbare Grundstücke aktuell zwischen 540 und 780 Franken pro Quadratmeter gehandelt. Dabei dürfe nicht vergessen werden, dass es um Produktions- und Gewerbeansiedlung gehe. Nach all diesen Überlegungen sei die RPK einstimmig zum Schluss gekommen, dass sie dem ersten Antrag zum Verkauf des Grundstückes zu diesem Preis zustimmen könne.

Intensiv und durchaus kontrovers habe man sich hingegen mit dem dritten Antrag beschäftigt. Dabei gehe es um die Möglichkeit eines zusätzlichen Rabatts bzw. einer Preisreduktion von 706'000 Franken oder 50 Franken pro Quadratmeter. Warum dies bestritten sei? Einige seien der Meinung, dies sei nicht notwendig, während die Mehrheit dies als sinnvoll erachte. Die Mehrheit vertrete die Auffassung, dass man dem Stadtrat in seiner Auswahlstrategie für geeignete Interessenten Vertrauen schenken müsse.

Der Stadtrat führe eine Präqualifikation und danach eine Hauptqualifikation durch. Das Verfahren sei vertraulich, das heisse, die Bewerber wüssten nicht, was die Konkurrenz anbiete. Die Unternehmen bemühten sich, das bestmögliche Angebot zu machen. Es könne aber vorkommen, dass der Preis nicht ganz erreicht werde, jedoch viele andere Kriterien in hervorragender Weise erfüllt würden. Genau in solchen Fällen sei es wichtig, dass der Stadtrat die Möglichkeit habe, preislich Spielraum zu gewähren.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2024-0347
BESCHLUSS-NR. 2025-82

Könne das Grundstück nicht zeitnah verkauft werden, fielen jährliche Haltekosten von rund 200'000 Franken an – bei einem angenommenen Zins von 2 % auf einem Wert von rund 10 Millionen Franken. Man könne auch sagen, es handle sich um eine sehr teure Wiese. Daher sei es wichtig, dass der Stadtrat die nötige Flexibilität erhalte. Gleichzeitig sei die RPK-Mehrheit überzeugt – und dies gebe sie dem Stadtrat auch mit auf den Weg – dass der Preisnachlass nur als letzte Option zu nutzen sei und wann immer möglich darauf verzichtet werden solle.

Die FDP/JLIE-Fraktion unterstütze den Antrag mit allen drei vom Stadtrat vorgeschlagenen Dispositivziffern.

Abschliessend gebe er der Minderheit das Wort.

REFERAT RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION – KOMMISSIONSMINDERHEIT
KOMMISSIONSMITGLIED ARIE BRUININK, GRÜNE

Kommissionsmitglied Arie Bruinink, Grüne, wolle nicht, dass weiterhin Kühe auf diesem teuren Land einfach nur grasten. Es gehe um die Ermächtigung des Stadtrates zur Veräusserung der Grundstücke sowie um die Möglichkeit einer zusätzlichen Verkaufspreisreduktion von 50 Franken pro Quadratmeter.

Zum ersten Punkt stehe die RPK voll dahinter. Beim zweiten Punkt habe eine Minderheit jedoch Bedenken, und dies wolle er nun begründen.

Leider habe der Stadtrat keine vollständigen Zahlen zum Verkaufswert des gesamten Gebietes liefern können, sondern lediglich zu einzelnen Parzellen. Deshalb habe man selbst eine sehr konservative Schätzung des Gesamtwertes vorgenommen.

«Eins plus eins ergebe drei.» Einige werden jetzt wohl Fragezeichen im Gesicht haben und sich fragen, ob es sich um einen Vortrag zur Familienplanung handle oder ob dies eine neue «Trump'sche Wahrheit» sei. Oder ob Arie nun Nachhilfekurse in Mathematik brauche – schliesslich sei eins plus eins doch zwei. Doch wenn man mehrere Parzellen zusammenführe, steige der Wert des Gesamtpakets über die Summe der Einzelwerte hinaus.

Man habe die Zahlen bereits gesehen. Wenn man sie zusammenzähle – 5 plus 6 sei 11, plus 1 sei 12, plus 4 sei 16 – dann falle auf, dass etwas nicht stimme, wenn man sauber rechne. Daraus ergebe sich eine Differenz von 36'000 Franken, und vielleicht müsse also nicht er, sondern jemand anders einen Wiederholungskurs absolvieren.

Man komme bei konservativer Schätzung und unter Einbezug dieser Differenz auf einen Quadratmeterpreis von etwa 730 Franken. Für das Grundstück IE 3510 habe der Verkaufspreis über 5 Millionen Franken betragen; ohne Altlastenentsorgung entspreche dies 760 Franken pro Quadratmeter. Beim Grundstück IE 8106, das kürzlich erworben worden sei, habe der Preis bei 768 Franken pro Quadratmeter gelegen.

Es gebe zwei kleinere Gebiete mit wesentlich tieferem Preis – was auch verständlich sei, da sich auf ihnen kaum etwas alleine bauen lasse. Die Werte von 760 und 768 Franken pro Quadratmeter erschienen plausibel, denn das seien die effektiven Marktpreise, die zuletzt bezahlt worden seien.

Er habe darauf basierend eine sehr konservative Gesamtschätzung vorgenommen. Mit einem Quadratmeterpreis von 760 Franken komme man bereits jetzt auf mehr als 11 Millionen Franken. Vergleiche man dies mit dem aktuell veranschlagten Gesamtverkaufspreis von 10.3 Millionen Franken, so sei bereits ein Nachlass von

rund 763'000 Franken, beziehungsweise bei einer alternativen Schätzung sogar 790'000 Franken, gewährt worden. Umgerechnet entspreche dies einem Quadratmeterpreis von etwa 753 bis 785 Franken, was bedeute, dass bereits ein Nachlass von 54 bis 56 Franken pro Quadratmeter gewährt worden sei – obwohl im Antrag eigentlich von einem Mindestverkaufspreis die Rede sei.

Würde man nun zusätzlich nochmals 50 Franken pro Quadratmeter Rabatt gewähren, dann handle es sich nicht mehr um einen Mindestpreis, sondern de facto um einen Verhandlungspreis mit Spielraum nach unten, was dem ursprünglichen Antrag widerspreche.

Fazit: Mit dem ersten Punkt sei man vollkommen einverstanden. Beim zweiten Punkt aber sage man als Minderheit klar Nein zur zusätzlichen Möglichkeit einer Preisreduktion von weiteren 50 Franken pro Quadratmeter. Eine doppelte Reduktion sei nicht gerechtfertigt.

WEITERE VOTEN RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION
DOMINIK MÜHLEBACH, SP

Parlamentsmitglied Dominik Mühlebach, SP, stellt fest, dass Illnau-Effretikon wahrlich nicht als Wirtschaftsstandort bekannt sei. Im Umfeld hingegen habe sich die Unternehmenslandschaft stark entwickelt – etwa durch die Ansiedlung des Valleys im Kemptthal oder auch des Innovationsparks in Dübendorf. Vor diesem Hintergrund habe der Stadtrat im Rahmen seines Schwerpunktprogrammes zu Recht den Fokus auf die Standortattraktivität gelegt. Man dürfe den Anschluss an die umliegenden Gemeinden nicht verlieren und müsse das Kooperations- und Synergiepotenzial besser nutzen.

Aus Sicht der SP-Fraktion stelle der Verkauf der erschlossenen Grundstücke im Gebiet Riet/Langhag an einen geeigneten Bauträger einen wichtigen Schritt dar. Er betone: ein geeigneter Bauträger. Denn wie stark die Gemeinde letztlich vom Verkauf profitiere, hänge massgeblich von der Käuferschaft ab. Deshalb müssten Kriterien wie der Steuerertrag juristischer Personen, das finanzielle Angebot sowie der Mehrwert für das Industriegebiet in der Entscheidungsmatrix des Stadtrates stärker gewichtet werden. Es handle sich bei diesem Grundstück um ein echtes Filetstück, das der Stadt Nutzen bringen solle. Entsprechend dürfe man auch klare Anforderungen an die Käuferseite stellen.

Mit ihrer Zustimmung zum Verkauf dieser Grundstücke verbinde die SP-Fraktion die Erwartung, dass der Stadtrat den Vergabeprozess sorgfältig und verantwortungsbewusst durchführe. Es brauche Zeit, um die bestmögliche Käuferschaft zu eruieren.

Inakzeptabel sei aus Sicht der Fraktion allerdings die Dispositivziffer 3. Dieses ermögliche es dem Stadtrat, den Mindestverkaufspreis um bis zu 700'000 Franken zu unterschreiten – obwohl gerade dieser Mindestpreis garantieren solle, dass die der Stadt entstandenen Kosten gedeckt seien. Werde der Preis unterschritten, führe dies zu Mindereinnahmen, was bedeute, dass die Stadt de facto Subventionen für einzelne Unternehmen gewähre. Dies wiederum führe zu einer Ungleichbehandlung gegenüber bereits ansässigen Betrieben und entspreche einem staatlichen Markteingriff, den selbst Sozialdemokratinnen und Sozialdemokraten nicht mehr nachvollziehen könnten.

Zudem sei es aus verkäuferischer Sicht unprofessionell, bereits vor Beginn des Vergabeprozesses einen möglichen Preisnachlass öffentlich zu machen. Dies sende das Signal, dass der offizielle Mindestpreis in Wahrheit eine Preisobergrenze darstelle. Kein seriöser Anbieter handle so – ausser offenbar der Stadtrat. Dies sei besonders fragwürdig, da der festgelegte Mindestverkaufspreis von 10.3 Millionen Franken, wie von Arie Bruinink bereits erwähnt, ohnehin zu tief angesetzt sei.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2024-0347
BESCHLUSS-NR. 2025-82

Bedauerlicherweise habe der Stadtrat auch keine Verkehrswertschätzung für das gesamte erschlossene Gebiet vorgelegt – ein Instrument, das für eine objektive Beurteilung wesentlich gewesen wäre. Stattdessen habe man sich darauf beschränkt, die Buchwerte einzelner Parzellen zu addieren und sich am Medianpreis für Gewerbebauland zu orientieren. Wertsteigernde Faktoren wie die gute Lage, die Verkehrsanbindung und die Zusammenlegung der Grundstücke seien nicht berücksichtigt worden.

Zudem sei darauf hinzuweisen, dass die beiden bereits städtischen Grundstücke von der Zürcher Kantonalbank (ZKB) sehr konservativ bewertet worden seien. Insofern stelle der heutige Mindestverkaufspreis bereits eine erhebliche Preisreduktion dar. Weitere Rabatte in der Höhe von 700'000 Franken seien deshalb nicht nötig. Gerade im Lichte des aktuellen Sparprogramms erscheine ein solches Vorgehen unangemessen. Man müsse sich ernsthaft fragen, ob die Erforderlichkeit des Sparpaketes unter diesen Umständen noch glaubwürdig erscheine. Es könne nicht sein, dass Leistungsabbau, Ausgabenkürzungen und Gebührenerhöhungen zulasten der Bevölkerung durchgesetzt würden, während gleichzeitig einzelne Unternehmen indirekt subventioniert würden. Damit erkläre die Fraktion ausdrücklich ihre Ablehnung gegenüber der Möglichkeit einer zusätzlichen Reduktion des Verkaufspreises.

Abschliessend wolle er betonen: Das Parlament sei ein Kontrollorgan – kein Vertrauensorgan. Es liege in der Verantwortung des Parlamentes, den Rahmen des Verkaufsabschlusses verbindlich zu setzen. Die Stadt – und somit die Bevölkerung – dürfe keine Mindereinnahmen erleiden. Jedes Unternehmen, das in der Lage sei, 10 Millionen Franken für das Grundstück sowie erhebliche Investitionskosten für Neubauten zu tragen, könne auch den festgelegten Verkaufspreis leisten. Im Verhältnis zum Gesamtfinanzierungsvolumen falle eine mögliche Preisreduktion von 700'000 Franken kaum ins Gewicht.

Eine überzeugende Bewerbung werde durch den Verzicht auf den Rabatt nicht verhindert, da der Stadtrat bei der Vertragsgestaltung nach wie vor über ausreichende Flexibilität verfüge und im Übrigen das Vertrauen der SP-Fraktion geniesse.

Zusammengefasst stimme die SP-Fraktion dem Antrag zur Veräusserung der Grundstücke im Gebiet Riet/Langhag zu. Gleichzeitig folge sie der Kommissionsminderheit, welcher auch er angehöre, und lehne die Reduktion des Mindestverkaufspreises entschieden ab.

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

VOTEN GESAMTPARLAMENT
URBAN JORDAN, SVP

Parlamentsmitglied Urban Jordan, SVP, wolle sich kurz fassen. Dieser Antrag verlange der SVP-Fraktion einen beträchtlichen Vertrauensvorschuss ab – insbesondere vor dem Hintergrund, dass die stärkste Partei im Parlament keine Vertretung im Stadtrat habe.

Es gehe um einen wesentlichen Betrag von 700'000 Franken, was – sofern er sich nicht verrechnet habe – etwa zwei Steuerprozenten entspreche.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2024-0347
BESCHLUSS-NR. 2025-82

Vor diesem Hintergrund teile sich die SVP-Fraktion in ihrer Haltung zu diesem Geschäft: Es werde Zustimmungen geben, aber auch einzelne Enthaltungen.

ORDNUNGSANTRAG
KILIAN MEIER, MITTE

Kilian Meier, Mitte, stellt einen Ordnungsantrag zur Beratung der Fraktionen im Rahmen einer kurzen Pause.

Der Parlamentspräsident erkundigt sich, ob gestützt auf Art. 69 Abs. 3 GeschO STAPA eine Diskussion zur Frage des Ordnungsantrages Meier gewünscht wird; da die Parlamentsmitglieder keine Anstalten machen, eine Diskussion zum Ordnungsantrag zu führen, lässt der Präsident zur Einlegung einer fünfminütigen Pause abstimmen.

ABSTIMMUNG
ORDNUNSANTRAG MEIER
UNTERBRUCH DER SITZUNG

Das Stadtparlament stimmt dem Ordnungsantrag von Kilian Meier, Mitte, zum Unterbruch der Sitzung während einer fünfminütigen Pause mit grossem Mehr zu.

Der Parlamentspräsident unterbricht die Sitzung und nimmt die Verhandlungen fünf Minuten später wieder auf. Er erteilt das Wort dem nächsten Sprechenden.

KILIAN MEIER, MITTE

Parlamentsmitglied Kilian Meier, Mitte, dankt für den Unterbruch, damit man in den Fraktionen habe beraten können. Aus Sicht seiner Fraktion sei völlig unbestritten, dass der Verkauf – also der Hauptantrag des Stadtrates – unterstützt werde. Hinsichtlich des Minderheitsantrages zur Möglichkeit, den Quadratmeterpreis von 730 Franken um 50 Franken auf 680 Franken zu senken, könne man die Argumente im Grundsatz nachvollziehen, unterstütze nun aber den Minderheitsantrag, und zwar aus folgender Überlegung:

Man habe das Thema ausführlich besprochen – was insofern bemerkenswert sei, als es sich um ein Finanzgeschäft handle, wie man es in dieser Form noch nie behandelt habe. Es gebe einen guten Grund, warum man Finanzgeschäfte nicht so abwickle: Wenn der Stadtrat etwas kaufen wolle, beantrage er einen Kredit, welcher auf konkreten Zahlen beruhe. Falls sich die Kosten erhöhten, werde ein Nachtragskredit beantragt. Aber niemand schicke die Regierung mit der Vorgabe los, einen Kampfjet für 6 Milliarden Franken zu kaufen, verbunden mit der Bemerkung: «Vielleicht wird es auch 7 Milliarden – ist nicht so schlimm.» Was passiere in so einem Fall? Natürlich werde der Verkäufer sagen, die Kosten seien gestiegen.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2024-0347
BESCHLUSS-NR. 2025-82

Dasselbe gelte beim Verkauf: Der Stadtrat habe sehr durchdachte Überlegungen angestellt, wie das Gebiet zu entwickeln sei – mit Fokus auf Arbeitsplätze und Standortattraktivität. Wenn man aber nach all diesen Überlegungen zum Schluss komme, dass der Mindestpreis 680 Franken pro Quadratmeter betragen solle, dann müsse man diesen klar im Antrag benennen. Nur so sei der Prozess glaubwürdig.

Was hingegen nicht glaubwürdig sei – und er habe dies weder im öffentlichen Sektor noch in der Privatwirtschaft erlebt –, sei, dass man öffentlich ankündige, man wolle für 100'000 Franken verkaufen, sei aber bereit, bis auf 80'000 Franken herunterzugehen. In jedem solchen Fall könne man sich ausrechnen, was dann passiere.

Man könne den Argumenten der RPK folgen, aber auch jenen der Minderheit, die festhalte: Die 730 Franken seien die obere Grenze, lägen aber noch im vertretbaren Rahmen. Wenn dies der Wert sei, zu dem man das Grundstück verkaufen wolle. Es könne nicht sein, dass am Ende ein Verlust entstehe. Man werde dann sehen, ob ein Käufer zu diesem Preis gefunden werde.

Falls kein geeignetes Angebot komme, bestehe immer noch der Vorteil, dass das Stadtparlament – im Gegensatz zur trägeren Gemeindeversammlung – monatlich tagt und damit rasch auf neue Entwicklungen reagieren könne. Sollte sich ein hervorragendes Angebot ergeben, für dessen Zuschlag eine Preisanpassung nötig sei, könne man jederzeit nochmals ins Parlament kommen. Dann sei der Entscheid ordentlich legitimiert.

Entsprechend unterstütze die Mitte den Minderheitsantrag.

RALF ANTWEILER, GLP

Parlamentsmitglied Ralf Antweiler, GLP, sehe das Schöne an einer solchen Debatte: Man habe in der RPK und auch darüber hinaus intensiv diskutiert, und es gebe einfach ein dafür und dawider.

Die GLP-Fraktion halte weiterhin daran fest, dass man dem Stadtrat diese Möglichkeit geben wolle. Für sie sei letztlich entscheidend, dass es zu einer guten Lösung komme – so, wie es auch der Stadtrat anstrebe. Entsprechend hoch seien auch die Erwartungen: Es solle nicht an den Erstbesten verkauft werden, sondern man solle sich die Zeit und Mühe nehmen, eine sorgfältige Auswahl zu treffen.

Man gehe davon aus, dass bei ernsthaftem Interesse eines Unternehmens auch eine Bereitschaft bestehe, einen angemessenen Preis zu zahlen – insbesondere dann, wenn es mehrere Interessenten gebe, sodass das Thema Preisnachlass gar nicht erst relevant werde.

Wenn es allerdings eine gute Lösung gebe, die den gesetzten Kriterien entspreche – und dabei verweise er nochmals auf die Empfehlung der RPK, wonach es wünschenswert sei, erste Eckpunkte einer solchen Lösung nochmals mit der RPK zu reflektieren – dann solle auch die Möglichkeit bestehen, dem Stadtrat die nötige Flexibilität einzuräumen, um gegebenenfalls punktuell entgegenzukommen.

Es handle sich – wie in anderen Bereichen auch – um ein Abwägen: Zwischen dem finanziell Bestmöglichen und anderen Aspekten, wie etwa beim Thema Wohnen, wo man bereit sei, zugunsten von sozialer Ausgewogenheit auf finanzielle Spitzenwerte zu verzichten. In diesem Fall sei es zentral, dass ein gutes Unternehmen den Weg an diesen Standort finde. Daher sei es der GLP wichtig, dass man die Flexibilität ermögliche, aber zugleich mit der klaren Erwartung, dass dies kein taktisches Spiel werde.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2024-0347
BESCHLUSS-NR. 2025-82

Man erwarte keine Situation, in der mangels Alternativen zu einem Notverkauf gegriffen werden müsse. Vielmehr solle man sich die nötige Geduld nehmen, um zu einer wirklich tragfähigen Lösung zu gelangen – und dann auch die Möglichkeit haben, diese realistisch umzusetzen.

SIMON BINDER, SVP

Parlamentsmitglied Simon Binder, SVP, führt die Bedenken der SVP-Fraktion aus, welche Urban Jordan zuvor erwähnt hat. Man habe es hier mit einem grossen Juwel zu tun – womöglich dem letzten, bei dem in dieser Stadt noch echte Entwicklung möglich sei. Er sehe, dass der Stadtrat sich in diesem Zusammenhang einen gewissen Verhandlungsspielraum und eine gewisse Flexibilität wünsche. Dafür bitte er um Verständnis – und er habe auch Verständnis für gewisse Exponenten der Fraktion, denen es schwerfalle, dieses Vertrauen aufzubringen.

Es brauche in der Tat viel Vertrauen, um dieses bedeutende Grundstück einfach dem Stadtrat zu überlassen. Für viele in der Fraktion sei der Stadtrat in diesem Punkt eine Blackbox: Man erkenne die Strategie nicht klar, man habe keinen Einsitz, keine Mitbestimmung – man gebe das Zepter aus der Hand.

Zusammengefasst gebe es daher grundsätzliche Bedenken. Zwar habe Kilian Meier eine sehr überzeugende Argumentation vorgebracht – beinahe habe er ihn damit überzeugt. Und es stimme: Das Parlament sei reaktiv und agil, man könne jederzeit innerhalb eines Monats neu entscheiden. Theoretisch.

Doch in der Praxis stelle sich das etwas anders dar. Er zeichne ein Beispiel: Wenn etwa ein namhaftes Unternehmen wie Stihl mit dem Plan komme, in Effretikon eine neue Produktionsstätte für Motorgeräte zu errichten – mit 200 oder 300 Arbeitsplätzen –, dann sei das hervorragend, ein europäisches Spitzenunternehmen in Effretikon – ein grosser Gewinn.

Doch selbst in einem solchen Fall könne der Stadtrat nicht einfach öffentlich sagen, dass dieses Unternehmen komme. Stattdessen müsse er sich kryptisch ausdrücken, etwa: Es handle sich um einen Hersteller aus dem Bereich XY. Denn kein Unternehmen wolle seinen Standortwechsel öffentlich machen, bevor nicht alles vertraglich abgesichert sei – aus Rücksicht auf bestehende Standorte, Mitarbeitende, Lieferketten. Das sei nachvollziehbar.

Daraus folge aber: Man müsse heute sehr viel Vertrauen in den Stadtrat haben, um ihm diesen Freiraum zu gewähren – und man müsse auch morgen noch sehr viel Vertrauen haben, denn auch dann werde der Stadtrat nicht wesentlich konkreter sagen können, wer genau das Grundstück übernehmen werde.

Es brauche also wirklich grosses Vertrauen, und er habe Verständnis für alle, die sagen: Dieses Vertrauen kann ich nicht aufbringen. Gleichzeitig glaube er jedoch, dass sich am Status quo wenig ändern werde – ob man den Entscheid heute fälle oder zu einem späteren Zeitpunkt.

SIMONE SCHÄDLER, EVP

Parlamentsmitglied Simone Schädler, EVP, wolle nebst dem Preis noch auf einen weiteren Punkt aufmerksam machen, der ihr ein wenig Bauchweh und auch Kopfzerbrechen bereite. Sie denke dabei an etwas, das in vielen Ländern zu Konflikten führe: das Wasser. Während in anderen Ländern das Wasser das knappste Gut sei, sei es in der Schweiz nicht das Wasser, sondern der Boden.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2024-0347
BESCHLUSS-NR. 2025-82

Die Schweiz habe zu wenig Boden, sie sei ein kleines Land, zudem mit vielen Bergen, die nicht bebaut werden könnten. Deshalb streite man hierzulande um den Boden. Und nun verkaufe man genau diesen Boden – ohne aber in der Lage zu sein, das Material darin ordnungsgemäss zu entsorgen, sodass beispielsweise kein Tiefbau wie etwa eine Tiefgarage möglich sei.

Sie würde dem Stadtrat in diesem Zusammenhang gerne noch einmal eine Überlegung mitgeben: Ob diese Variante tatsächlich die beste sei, oder ob man nicht gemeinsam mit dem Käufer nochmals finanzielle Mittel in die Hand nehmen sollte, um den belasteten Boden fachgerecht zu sanieren – damit man in die Tiefe bauen könne.

Es könne doch nicht sein, dass auf diesem Grundstück ein Gebäude entstehe, das nicht nur zwei oder drei Jahre, sondern vielleicht fünfzig oder sogar hundert Jahre bestehen werde – und trotzdem könne man nicht in die Tiefe bauen, weil Altlasten im Untergrund verblieben. Anstatt diese nun, da man sie kenne, zu beseitigen, lasse man sie bestehen und baue darauf.

Dies sei ein Punkt, der sie beschäftige – und der für sie durchaus eine Rolle spiele in der Frage, ob man eine Preisreduktion gewähren solle oder nicht.

THOMAS HILDEBRAND, FDP

Parlamentsmitglied Thomas Hildebrand, FDP, erstaune an der ganzen Debatte die Tatsache, dass kaum darüber gesprochen wird, was ebenfalls Einfluss auf den Preis haben könne – nämlich die Qualifikation und die Gewichtung der Kriterien, welche sich der Stadtrat gegeben habe. Es sei kein einziges Votum gefallen, das sich dazu äussere, ob diese Kriterien angemessen seien oder ob gewisse Punkte höher oder tiefer gewichtet werden müssten.

Würde man sich in diesem Gremium zu einem bestimmten Kriterium äussern und etwa sagen, dieser Punkt sei überbewertet oder müsse weniger Gewicht erhalten, dann könnte das durchaus Folgen für die Bewertung der Angebote und letztlich für den Preis haben. Natürlich habe das Parlament kein formelles Weisungsrecht in dieser Sache – das sei ihm bewusst. Aber der Stadtrat könne solche Überlegungen durchaus aufnehmen und sagen, man sehe gewisse Punkte, bei denen eine Anpassung sinnvoll sei.

Ein weiterer Aspekt, den er mitgeben möchte, betreffe die Art des Verkaufsverfahrens. Bei einem solchen Verkauf würden die interessierten Unternehmen ein umfassendes Dossier einreichen, ohne zu wissen, was die anderen anbieten. Diese Dossiers seien hochkomplex und würden verschiedenste Kriterien wie Preis, Personal, Entwicklungspotenzial und weitere Punkte enthalten, um den – ja öffentlich bekannten – Anforderungen des Stadtrates gerecht zu werden.

Die Anbieter würden sich bemühen, das Beste herauszuholen, ohne zu wissen, wie hoch die Konkurrenz biete. Gerade deshalb sei es sinnvoll, dass der Stadtrat einen gewissen Spielraum habe. Dies sei wichtig, denn – und das wisse man – selbst wenn man von einem agilen Parlament spreche, sei es doch nicht realistisch, dass bei einem knappen Scheitern nach einigen Monaten rasch eine neue Lösung gefunden werde.

Wenn man heute niemanden finde, weil das Angebot minimal zu tief sei, werde es nicht einfach ein paar Monate später weitergehen, sondern das Geschäft werde um zwei bis drei Jahre verzögert – mindestens. Und das könne nicht das Ziel sein.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2024-0347
BESCHLUSS-NR. 2025-82

Das Ziel müsse doch sein, dass man das Grundstück zeitnah zum bestmöglichen Preis verkaufen könne – mit der Möglichkeit, einen gewissen Verhandlungsspielraum zuzulassen. Der Stadtrat werde diesen Spielraum nicht leichtfertig nutzen – das sei nicht sein Ziel. Aber er solle diese Flexibilität besitzen, wie es auch in der Privatwirtschaft üblich sei.

Ein Verkäufer oder eine Verkäuferin habe dort im Hintergrund ebenfalls eine gewisse Verhandlungsmarge. Diese werde nicht zwingend ausgeschöpft, aber sie habe einen psychologischen Wert, den man in der Verhandlung gezielt einsetzen könne.

KILIAN MEIER, MITTE

Parlamentsmitglied Kilian Meier, Mitte, danke Thomas Hildebrand für seine Ausführungen. In der Privatwirtschaft wisse man im Hintergrund, worauf der Preis heruntergehen könne, aber man würde dies selbstverständlich nicht veröffentlichen.

Doch genau das sei der Punkt: Die Medien seien anwesend, die sozialen Kanäle würden aktiv bespielt, die Anträge seien öffentlich einsehbar. Wer ein Dossier einreiche, wolle sich natürlich auch informieren, wofür die Stadt das Grundstück einst gekauft habe, wie das Parlament darüber diskutiere und zu welchem Preis es verkauft werden solle.

Man habe im öffentlichen Handel bereits einen grossen Nachteil: Sowohl bei Beschaffungen als auch bei Verkäufen müsse man Kauf- und Verkaufspreise veröffentlichen. Das unterscheide die öffentliche Hand fundamental von der Privatwirtschaft – und diesen Nachteil müsse man nicht noch zusätzlich verschärfen, indem man offenlege, welchen Verhandlungsspielraum man den Verhandlungsführern mitgebe.

Man könne sich daher schon fragen, woher diese 50 Franken pro Quadratmeter überhaupt kämen. Wenn ein Unternehmen wirklich ein exzellentes Angebot mache, dann wären es vielleicht 100 Franken Nachlass, vielleicht 52 – aber doch nicht exakt 50. Diese Zahl sei willkürlich gewählt, sie klinge einfach gut und griffig, mehr nicht.

Vor diesem Hintergrund vertrete er die Auffassung, dass es der sauberste Weg bei Verkaufsgeschäften sei, einen klaren Mindestwert zu definieren – also jenen Betrag, bei dem die öffentliche Hand bereit sei, die Schmerzgrenze zu akzeptieren. Über diesen Wert solle man dann verbindlich abstimmen.

Alles andere führe dazu, dass man bei Finanzgeschäften Verhandlungsspielräume öffentlich mache – und das schade nicht nur der Sache, sondern mache die öffentliche Hand auch ein Stück weit lächerlich, wenn man die eigenen Verhandlungsführer unter solchen Bedingungen losziehe.

MARKUS ANNAHEIM, SP

Parlamentsmitglied Markus Annaheim, SP, glaube, ein Parlament sei nicht der geeignete Ort, um künftig Verhandlungen direkt zu führen – das erkenne er an. Gleichzeitig gebe er zu, dass es sich bei diesem Prozess tatsächlich um eine Blackbox handle. Man gebe dem Stadtrat einen erheblichen Vertrauensvorschuss, indem man ihm im Voraus Kredit gewähre und darauf vertraue, dass er die Sache richtig abwickle.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2024-0347
BESCHLUSS-NR. 2025-82

Gerade weil man keinen direkten Einfluss auf die Beurteilungskriterien habe – man könne ja keinen Antrag stellen, um hier ein wenig an einem Kriterium zu drehen und dort eines anzupassen –, sei es für ihn und seine Fraktion umso wichtiger, dass man eine klare Linie ziehe.

Diese Linie sei für die SP-Fraktion der Mindestverkaufspreis. Es gehe darum, dass nicht unter diesen Wert gegangen werde. Der Stadtrat solle mit dem arbeiten, was ihm das Parlament zur Verfügung stelle – nicht mehr, aber auch nicht weniger.

Er solle sich die nötige Zeit nehmen, um ein gutes und nachhaltiges Angebot zu finden. Dass man nicht nochmals ins Parlament zurückkehren könne, sei ihm klar – das ergäbe keinen Sinn. Umso mehr brauche es eine klare rote Linie, bei der man sage: Tiefer gehen wir nicht.

Mit dieser Vorgabe solle sich der Stadtrat in die Verhandlungen begeben.

RALF ANTWEILER, GLP

Parlamentsmitglied Ralf Antweiler, GLP, gehe es nicht darum, dass ein solcher Ansatz zur Gewohnheit werde. Eigentlich habe er sagen wollen, dass es jetzt auch nicht darum gehe, ein Grundstück für 10.3 Millionen Franken zu verkaufen – und dies richte sich auch an mögliche Interessenten. Ziel sei es vielmehr, dass sich ein gutes Unternehmen an diesem Standort ansiedle.

Genau darum müsse sich auch die Diskussion drehen – und darum sollten sich auch die Gespräche des Stadtrates mit den Interessenten handeln. Es gehe um eine Vielzahl von Kriterien, die bereits aufgelistet worden seien – und möglicherweise kämen mit der Zeit noch weitere Aspekte hinzu. Diese Gespräche und Angebote müssten umfassend, fundiert und qualitätsvoll sein – und nicht einfach lauten: Ich biete 10 Millionen Franken und baue dann irgendetwas.

Mit einer solchen Lösung könne auch der Stadtrat nicht zufrieden sein, und er sei sich sicher, dass dieser einen solchen Weg auch nicht einschlagen würde. Genau deshalb vertraue er dem Stadtrat.

Die Botschaft nach aussen müsse also klar sein: Man wolle aus diesen «Kronjuwelen» etwas Nachhaltiges und Wertvolles schaffen. Natürlich solle das auch finanziell interessant sein – das sei stets ein berechtigtes Anliegen – aber es gehe eben auch um inhaltliche Qualität, um ein gutes, tragfähiges Gesamtangebot, das der Stadt langfristig Nutzen bringe. Und genau das müsse am Ende auch bestehen bleiben – das wolle er nochmals deutlich gemacht haben.

Es gebe allerdings ein kleines «Aber»: Man sage nun, es sei noch ein gewisser Spielraum enthalten. Diesen Spielraum beurteile er persönlich nicht als besonders hoch gewichtig. Für ihn sei viel entscheidender, dass dem Stadtrat klar sei – und auch gegen aussen klar kommuniziert werde –, dass man eine gute Lösung im Gesamtpaket anstrebe, eine Lösung, die der Stadt als Ganzes diene.

DOMINIK MÜHLEBACH, SP

Parlamentsmitglied Dominik Mühlebach, SP, stellt fest, dass die entscheidende Frage, die sich nun stelle, sei, ob man bereit sei, 700'000 Franken zu zahlen, um an diesem Ort Gewerbe ansiedeln zu können. Der einzige

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2024-0347
BESCHLUSS-NR. 2025-82

fixe Parameter, über den man aktuell verfüge, sei der Mindestverkaufspreis. Wie am Ende tatsächlich verhandelt werde oder wie der Stadtrat dann vorgehe, entziehe sich der Kontrolle des Parlamentes. Man könne zwar beteuern, dass man sich bemühe, im Optimum zu handeln, aber man wisse es schlichtweg nicht. Deshalb orientiere er sich zumindest an diesem einen fixen Wert, der sicherstelle, dass eine Grundvoraussetzung erfüllt sei – nämlich, dass die Bevölkerung von Illnau-Effretikon nicht noch draufzahlen müsse, um dort ein Unternehmen anzusiedeln.

Wenn man noch einmal auf das Vertrauen eingehe, so müsse man feststellen: In der Vergangenheit sei dieses Vertrauen nicht immer gleichermassen vorhanden gewesen. Besonders bei Diskussionen über gebundene oder nicht gebundene Ausgaben habe man bisweilen um Rappen gestritten – und dem Stadtrat nur begrenzt Vertrauen entgegengebracht.

Er selbst würde von sich sagen, er sei grundsätzlich eine Person mit Vertrauen in die Exekutive. Doch wenn man sich den vorliegenden Antrag nochmals genau ansehe, so enthalte dieser falsche Zahlen. Eine Verkehrswertschätzung für das Gesamtgebiet sei nicht vorgenommen worden. Auch in der Vergangenheit habe der Stadtrat offenbar nicht optimal verhandelt, wie sich etwa aus der Antwort auf die Zwischenfrage ergeben habe.

Man bringe dem Stadtrat mit der Zustimmung zu diesem Geschäft Vertrauen in die Verhandlungen entgegen – aber kein Vertrauen in eine Lösung, bei der die Stadt noch zusätzlich zahlen müsste.

Und zum Thema Entscheidungsmatrix: Er habe sehr wohl darauf hingewiesen, dass gewisse Kriterien höher gewichtet werden müssten – etwa der Steuerertrag juristischer Personen oder auch das Verkaufsangebot. Diese Punkte habe er bereits zuvor benannt.

Er sehe es so: Wenn man diesem Geschäft zustimme, räume man dem Stadtrat bereits einen erheblichen Handlungsspielraum ein. Dafür brauche es keine zusätzliche Möglichkeit, den Mindestverkaufspreis zu unterschreiten.

REPLIK DES STADTRATES
STADTPRÄSIDENT MARCO NUZZI, FDP

Stadtpräsident Marco Nuzzi, FDP, nehme zumindest als positives Signal wahr, dass dem Stadtrat viel Vertrauen entgegengebracht werde. Wenn nämlich dem Hauptantrag, also dem Grundsatzentscheid zum Verkauf, zugestimmt werde, dann könne man damit bereits einen gemeinsamen Nenner für den weiteren Abwicklungsprozess setzen. Das sei für ihn ein entscheidender Faktor.

Der Stadtrat sehe und verstehe, dass dieses Vertrauen ausgesprochen werde. Es handle sich zu Recht um ein grosses Vertrauen, das man dem Stadtrat entgegenbringe, und das wisse man sehr zu schätzen. Man habe mit dem aktuellen Stadtrat zudem eine Führung, die in solchen Geschäften umsichtig und verantwortungsvoll handle.

Was den Mindestverkaufspreis betreffe, so sei es selbstverständlich das gute Recht jedes Mitgliedes, sich zur Höhe dieses Betrages zu äussern. Dieser Betrag sei nichts anderes als der Preis, den man als öffentliche Hand mindestens erwarten dürfe, und das sei nachvollziehbar. Man könne beliebig viele Verkehrswertschätzungen einholen – doch jede sehe am Ende ein wenig anders aus. Am Schluss sei ein solcher Wert theoretisch – der effektive Verkehrswert sei jener, bei dem Käufer und Verkäufer sich einigen.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2024-0347
BESCHLUSS-NR. 2025-82

So habe man übrigens auch den ursprünglichen Kauf der beiden Grundstücke abschliessen können – zu einem Preis, bei dem beide Seiten zustimmten. Jetzt gehe es um den nächsten Schritt: den Weiterverkauf – mit Auflagen. Und diese seien ihm besonders wichtig.

In der Praxis sei es zudem nicht ungewöhnlich, dass man bei Geschäften eine Preisspanne oder einen Mindestpreis definiere. Das sei auch in der Privatwirtschaft gängige Praxis und werde dem Stadtrat mitgegeben, damit dieser weiterverhandeln könne. Dass man diesen Preis öffentlich kommunizieren müsse, sei ebenfalls klar – man könne die Verhandlungskompetenz nicht einfach versteckt wahrnehmen. Der Stadtrat könne nicht sagen: Wir machen das intern und holen später das Okay ein. Nein – Transparenz sei notwendig, denn das Parlament müsse im Vorfeld entscheiden.

Es sei auch unrealistisch zu erwarten, dass man im Fall einer Verzögerung einfach vier oder sechs Monate später mit demselben Geschäft wiederkomme. Oft gebe es mehrere Interessenten, und wenn einer abspringe, weil der Entscheid nicht rasch gefällt werde, verliere man das Momentum.

Wenn man also glaube, es gebe ein hohes Interesse und gute Angebote, und wenn man tatsächlich von einem guten Preis ausgehen könne – womöglich sogar über dem Mindestpreis –, dann brauche es weder eine Diskussion über Rabatte noch über den Mindestpreis selbst. Denn dann bestimme ohnehin das beste Gesamtpaket.

Doch in der Realität sehe das oft anders aus. Gerade wer sich im Bereich Gewerbe und Produktion bewege, wisse: Diese Unternehmen seien häufig nicht in der Lage, die allerhöchsten Preise zu zahlen. Man wünsche sich natürlich grosse Namen wie Roche oder Biochemieunternehmen, aber am Ende gingen solche Investitionen oft nach Basel. In Effretikon müsse man realistisch bleiben.

Das Grundstück werde als Filetstück bezeichnet, aber es ist Industrieland, Filet sehe für ihn anders aus. Die dann dort tätigen Personen seien Fachkräfte, keine Spitzenverdiener. Daher müsse das Ziel sein, qualifizierte Arbeitsplätze zu schaffen. Für ihn zähle daher die Qualität mehr als die Quantität – und auch beim Preis gehe es darum, eine gewisse Verhandlungsmasse zu haben.

Ja, man gebe den Preis von Beginn an mit. Man könne das nicht geheim halten, selbst wenn man es gerne täte – aber so seien nun einmal die Spielregeln der öffentlichen Hand. Und wie bereits gesagt: Wenn es am Schluss drei oder vier Anbieter gebe, dann werde nicht jeder genau den Mindestpreis bieten, sondern sich am Preis nach oben orientieren, um die Konkurrenz zu übertreffen.

Vielleicht lande man dann bei 11 oder 12 Millionen Franken. Und dann, so meine er augenzwinkernd, habe man lange diskutiert – für nichts. Aber das sei dann auch gut so.

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

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2024-0347
BESCHLUSS-NR. 2025-82

ABSTIMMUNG
zu Dispositivziffern 1 bis 3

DAS STADTPARLAMENT

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

BESCHLIESST

GESTÜTZT AUF ART. 21 ZIFFER 6 DER GEMEINDEORDNUNG:

1. Der Stadtrat wird ermächtigt, die in der Industriezone I 8.0 liegenden Grundstücke Kat.Nrn. IE428, IE3510, IE8105 und IE8106 im Gebiet Riet/Langhag in Effretikon mit einer veräusserbaren Fläche von rund 14'120 m^2 zu einem Mindestverkaufspreis von Fr. 10'300'000.- bzw. Fr. 730.- pro m^2 zu veräussern.
2. Eine Teilveräusserung ist zulässig, bedingt aber entweder einen Erschliessungsvertrag oder die Erstellung der zusätzlichen Erschliessungsinfrastruktur durch die Stadt und die Überwälzung dieser Kosten auf die Erwerbenden.
3. Der Antrag des Stadtrates, wonach er um Ermächtigung ersucht, zur Ansiedlung einer möglichst hohen Anzahl von Arbeitsplätzen den Mindestverkaufspreis um maximal Fr. 50.- pro m2 bzw. für die Gesamtfläche um maximal Fr. 706'000.- zu reduzieren, wird abgelehnt.
4. Dispositiv Ziffern 1 und 2 dieses Beschlusses unterstehen dem fakultativen Referendum.
5. Das Begehren um Anordnung einer Urnenabstimmung über die Beschlüsse kann gestützt auf § 157 Abs. 3 lit. a des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) i.V.m. Art. 15 Ziff. 2 Gemeindeordnung von 300 Stimmberechtigten innert 60 Tagen gerechnet ab dem Tag nach der Veröffentlichung oder gestützt auf § 157 Abs. 3 lit. b GPR von einem Drittel der Mitglieder des Stadtparlamentes innert 14 Tagen gerechnet ab dem Tag nach der Beschlussfassung schriftlich beim Stadtrat eingereicht werden.
6. Gegen diesen Beschluss kann gestützt auf § 21a f. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen beim Bezirksrat Pfäffikon, Hörnlistrasse 71, 8330 Pfäffikon, erhoben werden.
7. Im Übrigen kann gegen diesen Beschluss gestützt auf § 19 ff. VRG wegen Rechtsverletzungen, unrichtiger oder ungenügender Feststellung des Sachverhaltes oder Unangemessenheit der angefochtenen Anordnung innert 30 Tagen ab Publikation beim Bezirksrat Pfäffikon, Hörnlistrasse 71, 8330 Pfäffikon, schriftlich Rekurs erhoben werden.
8. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   a. Notariat und Grundbuchamt Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau
   b. Wirtschaftsförderer
   c. Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien
   d. Stadtschreiber
   e. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst

Obgenannter Beschluss kam in den zu den Dispositivziffern 1 und 2 durchgeführten Abstimmungen mit Einstimmigkeit und bei der Abstimmung zu der Dispositivziffer 3 mit 15 : 14 Stimmen bei 4 Enthaltungen zu Stande.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2024-0347
BESCHLUSS-NR. 2025-82

Für getreuen Auszug aus dem Protokoll

Stadtparlament Illnau-Effretikon

Marco Steiner
Parlamentssekretär

Versandt am: 11.07.2025