



### BESCHLUSS

VOM 22. MAI 2025

GESCH.-NR. 2025-0423  
BESCHLUSS-NR. 2025-120  
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **00 Führung**  
**00.05 Stadtparlament (Legislative)**  
**00.05.08 Parlamentarische Vorstösse**

BETRIFFT **Interpellation Maxim Morskoi, SP, betreffend «Effi-Märt»;  
Beantwortung des Vorstosses; Verabschiedung der Antwort zu Handen des Stadtparlamentes**

### VORSTOSS

Maxim Morskoi, SP, Mitglied Stadtparlament, reicht mit Schreiben vom 26. Februar 2025 nachfolgende Interpellation bei der Geschäftsleitung des Stadtparlamentes (STAPA-Geschäft-Nr. 2025/082) ein:

Die aktuelle Diskussion rund um die Verlagerung des Publikumsorientierten Geschäften aus dem Jelmoli in andere Liegenschaften zeigt die Herausforderungen der Stadt exemplarisch. Sehr viele Grundstücke und Gebäude gehören Privaten, dies bedeutet, dass wir auf die Gnaden von diesen Privaten angewiesen sind. Dieser Zustand ist nicht optimal.

#### Hohe Wohnmieten

Die hohen Mietpreise im Effi-Märt stellen eine Belastung für die Bewohner und Gewerbetreibenden dar. Eine Überprüfung und mögliche Anpassung der Mietpreise könnten dazu beitragen, die Attraktivität des Standorts zu erhöhen.

#### Erwerb des Gebäudes

Die Möglichkeit, das Gebäude des Effi-Märtes oder Teile davon zu erwerben, sollte geprüft werden. Ein solcher Erwerb könnte dem Stadtrat mehr Einfluss auf die zukünftige Entwicklung und Nutzung des Areals geben, was langfristig zur Attraktivität und wirtschaftlichen Stabilität des Effi-Märtes und des Zentrums Effretikon beitragen könnte. Darum bitte ich den Stadtrat, folgende Fragen zu beantworten.

#### Fragen an den Stadtrat:

- Ist der Stadtrat bereit, die Möglichkeit eines Erwerbs des Effi-Märt oder eines Teils davon zu prüfen?
- Gibt es Pläne, die Mietpreise im Effi-Märt zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen, um die Wohn- und Geschäftsräume attraktiver zu machen?
- Wie stellt der Stadtrat die Attraktivität des Effi-Märt im Hinblick auf die Mietpreise, den Leerstand sicher?
- Wäre es möglich, ein Trakt innerhalb des Effi-Märt zu erwerben?
- Welcher Nutzen würde der Stadt den Besitz des Effi-Märt bringen?
- Was für Möglichkeiten gibt es, wenn die Stadt den Effi-Märt zu Teilen besitzen würde?
- Wann plant die Siska den Effi-Märt zu sanieren?
- Was passiert mit den Bewohnern innerhalb des Effi-Märt?



### BESCHLUSS

VOM 22. MAI 2025

GESCH.-NR. 2025-0423

BESCHLUSS-NR. 2025-120

Gerne erwarte ich die Antworten in schriftlicher Form.

URHEBER: Maxim Morskoi, SP, Mitglied Stadtparlament

MITUNTERZEICHNENDE: Keine.

EINGANG GESCHÄFTSLEITUNG: 26.02.2025

FRIST: 26.06.2025

### DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON ANTWORTET WIE FOLGT:

ZUR FRAGE 1:

**Ist der Stadtrat bereit, die Möglichkeit eines Erwerbs des Effi-Märt oder eines Teils davon zu prüfen?**

Nein, der Stadtrat erachtet den Erwerb und den Betrieb eines Einkaufszentrums (weder ganz noch teilweise) nicht als eine städtische Aufgabe. Die entsprechende Investition und Übernahme der mit dem operativen Betrieb des Einkaufszentrums verbundenen finanziellen Risiken wären nicht zu rechtfertigen. Zudem verfügt die Stadtverwaltung nicht über die notwendigen spezifischen Kompetenzen für die Verwaltung und den Betrieb eines Einkaufszentrums. Die erforderlichen Fähigkeiten müssten aufgebaut oder eingekauft werden.

ZUR FRAGE 2:

**Gibt es Pläne, die Mietpreise im Effi-Märt zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen, um die Wohn- und Geschäftsräume attraktiver zu machen?**

Die Festlegung der Mietpreise liegt in der Verantwortung der Eigentümerin. Die Siska Immobilien AG teilte auf Anfrage mit, dass sich die Mieten im Effi-Märt im Vergleich zu anderen Städten im unteren Bereich bewegen und sie an der bestehenden Preisstrategie festhalte. Die momentane Belegung der Gewerbeflächen und Wohnungen deutet nicht auf einen unmittelbaren Handlungsbedarf hin.

ZUR FRAGE 3:

**Wie stellt der Stadtrat die Attraktivität des Effi-Märt im Hinblick auf die Mietpreise, den Leerstand sicher?**

Der Stadtrat hat keinen Einfluss auf die Mietpreisgestaltung. Es liegt auch im Interesse der Siska Immobilien AG, marktkonforme Mieten anzubieten und Leerstände auf ein Minimum zu beschränken. Nur so kann die erforderliche Rentabilität erzielt und die Gesamtattraktivität der Liegenschaft sichergestellt werden.

Die Attraktivität des Effi-Märt ist aber auch von den Rahmenbedingungen und dem Umfeld abhängig. Mit der Aufwertung des Stadtzentrums trägt die Stadt dazu bei, dass das Gebiet rund um den Bahnhof Effretikon für Gewerbetreibende und die Bewohnenden wieder attraktiver wird.



### BESCHLUSS

VOM 22. MAI 2025

GESCH.-NR. 2025-0423

BESCHLUSS-NR. 2025-120

ZUR FRAGE 4:

#### **Wäre es möglich, ein Trakt innerhalb des Effi-Märt zu erwerben?**

Voraussetzung für einen Erwerb ist die Verkaufsbereitschaft der jetzigen Eigentümerschaften. Die Eigentumsverhältnisse sind verflochten. Der Hauptteil des Effi-Märts erstreckt sich auf dem Grundeigentum der Hurni-Erben & Co. Die Siska Immobilien AG besitzt darauf ein Baurecht bis ins Jahr 2070. Weitere Liegenschaftenteile befinden sich im Eigentum der Siska Immobilien AG und der Zürcher Kantonalbank ZKB. Die Siska Immobilien AG zeigt auf Basis einer ersten Vorsondierung kein Interesse an einem Verkauf oder an einer Übertragung des Baurechts. Es ist davon auszugehen, dass die Zürcher Kantonalbank die gleiche Grundhaltung einnimmt; zumal sich im Erdgeschoss die Bankfiliale befindet. Ein Erwerb dieses Gebäudeteils würde aufgrund des kleinen Anteils an Gewerbeflächen und Mietwohnungen auch einen marginalen Einfluss auf die in dieser Interpellation formulierten Anliegen ausüben. Im Weiteren setzt ein Erwerb von Teilen des Effi-Märts die dazu notwendigen finanziellen und personellen Ressourcen sowie die erforderliche Investitions- und Risikobereitschaft der Stadt voraus (siehe dazu auch Antwort zur Frage 1).

ZUR FRAGE 5:

#### **Welcher Nutzen würde der Stadt den Besitz des Effi-Märt bringen?**

Die Stadt könnte direkten Einfluss darauf nehmen, an wen und zu welchen Konditionen die gewerblichen Flächen und der Wohnraum im Effi-Märt vermietet werden.

ZUR FRAGE 6:

#### **Was für Möglichkeiten gibt es, wenn die Stadt den Effi-Märt zu Teilen besitzen würde?**

Identische Antwort wie zur Frage 5.

ZUR FRAGE 7:

#### **Wann plant die Siska den Effi-Märt zu sanieren?**

Die Siska Immobilien AG ist aktuell im Begriff, die Erneuerung ihrer Liegenschaft, basierend auf einem privaten Gestaltungsplan, zu entwickeln und steht dazu bereits im engen Austausch mit der Stadt Illnau-Effretikon.

Die Siska Immobilien AG plant die Sanierung unmittelbar nach Rechtskraft des Gestaltungsplans zu beginnen, voraussichtlich ab dem Jahr 2027.

ZUR FRAGE 8:

#### **Was passiert mit den Bewohnern innerhalb des Effi-Märt?**

Gemäss Aussage der Siska Immobilien AG will sie sich gegenüber den Wohnungsmietenden, die nach dem Umbau bleiben wollen, möglichst flexibel und entgegenkommend zeigen. Das Konzept der Sanierungsphasen wird jedoch erst nach der Rechtskraft des Gestaltungsplanes im Rahmen des Bauprojektes erstellt. Deshalb können aktuell noch keine konkreten Angaben zum Sanierungsablauf und dem Einfluss auf die Bewohnenden gemacht werden.



### **BESCHLUSS**

VOM 22. MAI 2025

GESCH.-NR. 2025-0423

BESCHLUSS-NR. 2025-120

**DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON**  
AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES  
**BESCHLIESST:**

1. Die vorstehende Antwort wird zu Händen des Stadtparlamentes verabschiedet.
2. Als zuständiger Referent für allfällige Auskünfte wird Marco Nuzzi, Ressort Präsidiales, bezeichnet.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (zur Weiterleitung an das Stadtparlament)
  - b. Abteilung Präsidiales

### **Stadtrat Illnau-Effretikon**

Marco Nuzzi  
Stadtpräsident

Marco Steiner  
Stadtschreiber-Stv.

Versandt am: 26.05.2025