



## BESCHLUSS

VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2025-0736  
BESCHLUSS-NR. 2025-152  
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06 Raumplanung, Bau und Verkehr**  
**06.00 Raumordnung**  
**06.00.04 Kommunale Planung**  
**06.00.04.04 Gestaltungsplanung**

BETRIFFT **Privater Gestaltungsplan Effi-Märt;  
Freigabe für die öffentliche Auflage und Vorprüfung durch den Kanton**

## AUSGANGSLAGE

Seit bald 50 Jahren bildet die Überbauung «Effi-Märt» das geschäftliche Zentrum von Effretikon. Mit der aktuellen baulichen Entwicklung rund um den Bahnhof entstehen neue Geschäfts- und Wohnbauten, die mit den Bestehenden konkurrieren werden. Zudem hat die Eigentümerin des Effi-Märts, die Siska Immobilien AG (SISKA), nach der Neubesetzung der Geschäftsführung im Jahr 2014 festgestellt, dass bei ihren Einkaufszentren und Bürogebäuden ein grosser Sanierungsstau besteht. Bei den bereits erfolgten Sanierungsarbeiten der anderen Einkaufszentren nahm die SISKA zudem zur Kenntnis, dass der vernachlässigte Unterhalt zu unerwünschten Überraschungen führte.

Vor diesem Hintergrund formulierte die SISKA im Jahre 2021 die Absicht, dass sie ihr Einkaufszentrum im Bestand grundlegend umstrukturieren möchte. Sie hatte nämlich festgestellt, dass der Gebäudekomplex neben vielen Qualitäten auch strukturelle Mankos aufweist. Denn obschon der Effi-Märt und der Märtplatz eine Einheit bilden, sind sie aufgrund der innenliegenden Erschliessung der Geschäfte funktional voneinander getrennt.

Die Fassaden im Erdgeschoss wirken abweisend, weil sie die Rückseite der Läden bilden. Der umlaufende, gedeckte aus Backsteinen gefertigte Stützengang verkommt zur Anlieferungs- und Entsorgungsfläche. Den Fassadenfronten zur Rikoner- und Gestenrietstrasse hin fehlen die architektonischen Qualitäten.

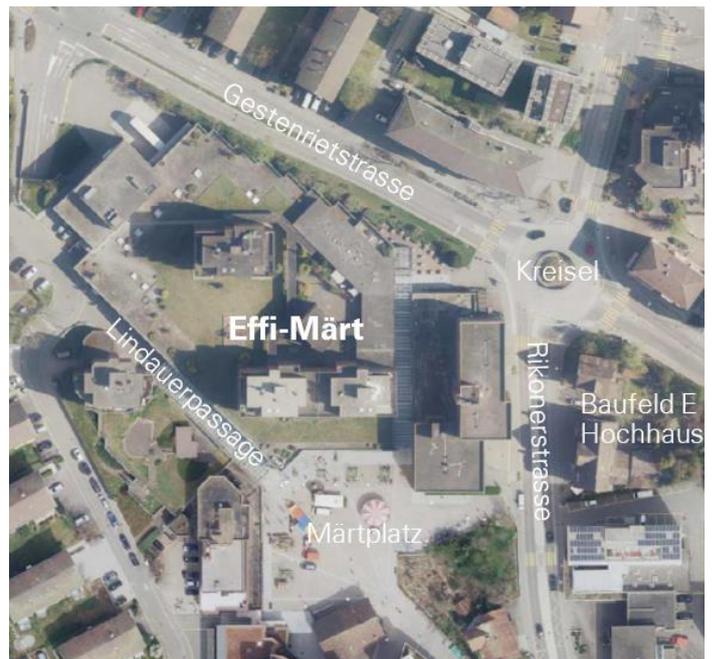


Abbildung 1: Luftaufnahme Effi-Märt



### BESCHLUSS

VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2025-0736

BESCHLUSS-NR. 2025-152

Die SSKA strebt an, dass das Erdgeschoss einladender gestaltet wird, indem es sich zum Märtplatz hin öffnet. Zudem sollen die darüberliegenden Wohnungen zurückgebaut werden und zeitgemässeren in nachhaltiger Holzhybridbauweise weichen.

Die Backsteine aus dem Rückbau der Wohnungen werden auf dem Gebäudeteil entlang der Rikonerstrasse für Aufstockungen wiederverwendet. Damit wird das Prinzip der Kreislaufwirtschaft verfolgt. Dank Wiederverwertung werden die Lebensdauer der Materialien verlängert, Abfall minimiert und wertvolle Ressourcen geschont.

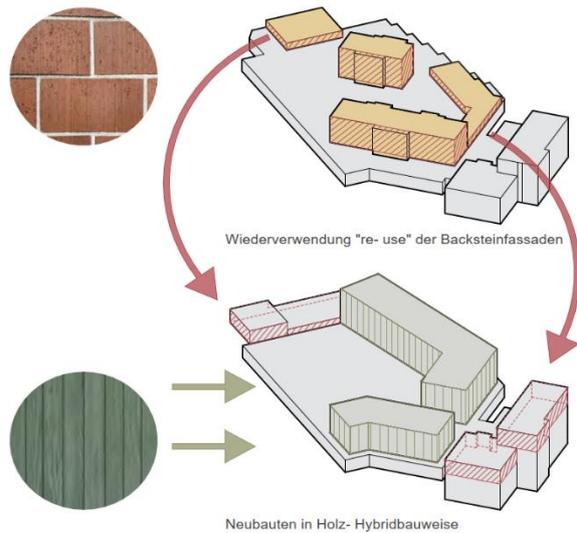


Abbildung 2: Schema Wiederverwendung Backsteine

Mit Beschluss vom 13. Januar 2022 stimmte der Stadtrat den Absichten der SSKA zur Weiterentwicklung des Effi-Märts zu (SRB-Nr. 2022-5). Er stellte der Gesuchstellerin in Aussicht, dass beim Effi-Märt die bauliche Dichte auf  $7.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$  erhöht werden könne, wenn im Gegenzug die städtischen Rahmenbedingungen eingehalten werden. Diese wurden weitgehend vom Masterplan Bahnhof West abgeleitet (z.B. minimaler Gewerbeanteil von 35 %, SIA-Energieeffizienzpfad, etc.), oder objektspezifisch angeordnet (Beibehaltung Lindauerpassage, Aufwertung Gestenrietstrasse etc.).

Da der bestehende Effi-Märt mit  $5.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$  bereits eine Übernutzung gegenüber dem erlaubten Volumen von  $4.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$  gemäss der Grundordnung aufweist, kann der Ausbau nicht im Rahmen des üblichen Baubewilligungsverfahrens gelöst werden, sondern ist nur über einen Gestaltungsplan möglich. Dem geht in der Regel ein Konkurrenzverfahren, wie ein Studienauftrag voraus. Da die baulichen Eingriffe jedoch zu grossen Teilen im Bestand erfolgen sollen, was eine hohe bautechnische Komplexität mit sich bringt, wurde entschieden, dass sich vorliegend ein begleitetes Verfahren als zielführender erweist. Dabei wurde das Projekt von den Baumschlagler Eberle Architekten und weiteren Planenden, welche die Bauherrschaft beauftragt hat, eng durch ein Beurteilungsgremium begleitet. Dasselbe Vorgehen wurde auch bei den Gestaltungsplänen Rosenhof (Bahnhof Ost, Baufeld D) und Bahnhofplatz (Bahnhof West, Baufeld B) angewendet.

### BEGLEITETES VERFAHREN

Das begleitete Verfahren dauerte von März bis Oktober 2024. Der Schlussbericht lag am 9. Januar 2025 vor. Der Stadtrat nahm den Schlussbericht am 16. Januar 2025 zur Kenntnis und entschied über das weitere Vorgehen (SRB-Nr. 2025-10).

### BESCHLUSS

VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2025-0736

BESCHLUSS-NR. 2025-152

ECKDATEN ZUM BEGLEITETEN VERFAHREN:

#### EIGENTÜMERSCHAFT

Günter Heuberger, Siska Immobilien AG

#### PLANUNGSTEAM

Suter von Känel Wild AG, Zürich  
(Verfahrensleitung)

Baumschlager Eberle Architekten, Zürich

USUS Landschaftsarchitektur, Zürich

Diverse Fachplanende

#### BEGLEITGREMIUM

Marco Nuzzi, Stadtpräsident

Rosmarie Quadranti, Stadträtin Ressort Hochbau

Jonathan Roider, Architekt und Mitglied SPK

Astrid Stauer, Architektin und Verfasserin Masterplan

Sonja Müller, Landschaftsarchitektin, META GmbH

Dieter Fuchs, Leiter Tiefbau

Ivana Vallarsa, Stadtplanerin

Das Raumprogramm sah vor, dass der Teilbereich 1 zwischen den beiden Passagen mit Migros und Restaurant neugestaltet wird. Für den Gebäudeteil an der Rikonerstrasse (Teilbereich 2) wünschte die Bauherrschaft den Abbruch und den Neubau eines Hochhauses. Dafür sollten im laufenden Verfahren die Rahmenbedingungen formuliert und später ein Wettbewerb durchgeführt werden. Anhand von verschiedenen Modellen und Visualisierungen zeigte sich, dass die Torwirkung vom Kreisel her mit zwei nahe beieinanderstehenden Hochhäusern beelegend wirkt und eine städtebauliche Verschlechterung resultiert. Es wurde schliesslich vom Beurteilungsgremium und der Bauherrschaft gemeinsam entschieden, dass der Effi-Märt im Bestand gestärkt werden soll und mittels Aufstockungen im Teilbereich 2 eine Mehrausnutzung erreicht werden soll. Damit können beide Teilbereiche gleichzeitig im aktuellen Verfahren beplant werden. Für den Teilbereich 3 mit Coop und Restaurant Villa Barone hegt die Eigentümerin keine Veränderungsabsichten.

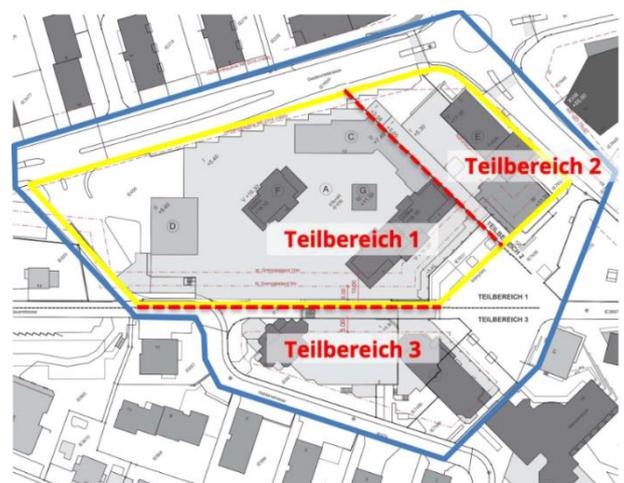


Abbildung 3: Teilbereiche

### PROJEKT BESCHRIEB

Im neuen Projekt befindet sich der Haupteingang ins Einkaufszentrum sowie ins Restaurant mit Aussensitzplatz direkt am Märtplatz. Dies steigert die Belebung und Attraktivität des Platzes. Zudem werden die Zugänge zu den Wohnungen entflochten. Derzeit schwer auffindbar (insbesondere, wenn das Einkaufszentrum geschlossen ist), befinden sie sich inmitten des Gebäudes. Neu erhalten sie an der Gestenrietstrasse eine klare Adressierung und einladend gestaltete Hauszugänge. Im Zusammenhang mit dem Projekt von Kanton und Stadt zur siedlungsorientierten Strassenraumgestaltung wird die gesamte Gebäudeseite mit begrünten Vorbereichen und einem neuen Gehweg aufgewertet. Die Anlieferung im rückwärtigen Bereich wird effizient reor-

### BESCHLUSS

VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2025-0736

BESCHLUSS-NR. 2025-152

ganisiert; gleichzeitig wird eine innere Anbindung für alle Mieteinheiten geschaffen. Damit kann das Verbot der Anlieferung über den Märtplatz auch in der Praxis durchgesetzt werden.



Abbildung 4: Visualisierung Dachgarten mit Wohnungen in Holzbau

Die neuen Wohnbauten befinden sich über dem Erdgeschosssockel. Im Sinne der Nachhaltigkeit werden sie in Holzhybridbauweise erstellt. Die neue Anordnung der Volumina an den Rändern des Gebäudekomplexes ermöglicht einen vom Lärm abgeschirmten, grosszügigen Dachgarten über dem Sockelgeschoss. Dieser wird mit Bäumen, naturnahen Begrünungen sowie Spiel- und Verweilmöglichkeiten ausgestattet. Grosszügige Balkonschichten der Wohnungen umrahmen den Dachgarten.

Bei den Gebäuden an der Rikonstrasse werden die Aufstockungen nach dem Prinzip der Wiederverwertung aus den Abbruchziegeln der Bestandsbauten erstellt.

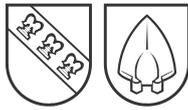
Gemäss Berechnung nach der Bau- und Zonenordnung (BZO; IE 400.01.01) und unter Anwendung der erlaubten Reduktionsfaktoren sind für die gesamte Anlage 157 Autoparkplätze notwendig. Das Projekt weist mit 145 Parkplätzen 12 Parkplätze zu wenig aus. Die 16 erforderlichen Motorradabstellplätze werden mit 17 um einen übertroffen. Ebenso liegt die Anzahl Veloabstellplätze mit 456 etwas über dem Soll von 445 Abstellplätzen. Für die Kompensation der fehlenden Parkplätze ist ein Mobilitätskonzept oder dergleichen zu erarbeiten.

### ANSCHLUSS AN FERNWÄRMEVERSORGUNG

Parallel zum Verfahren haben im November 2024 Gespräche zwischen den von der Bauherrschaft beauftragten Architekten und ihrem Energiefachplaner sowie der Stadt stattgefunden. Beim Standard gelten dieselben Anforderungen wie aus dem Masterplan, nämlich dass Neubauten zu den kantonalen Energievorschriften die Zielwerte und Zusatzanforderungen des SIA-Effizienzpfades Energie (SIA-Merkblatt 2040, Ausgabe 2017) oder einen gleichwertigen Standard erfüllen müssen.

Die Energieversorgung hat gemäss kommunaler Energieplanung über einen Fernwärmeanschluss zu erfolgen. Der Vertragsverhandlungen mit der Netzbetreiberin Energie 360° sind im Gange. Für den Effi-Märt wird eine Kombination von Fernwärme und einigen Erdsonden gewählt, da damit die Möglichkeit besteht, die Abwärme zu nutzen und einen Teil des Kältebedarfs effizient mit Free-Cooling zu decken.

Für die Stadt ist der Anschluss an die Fernwärmeversorgung ein wichtiger Schritt in die angestrebte Richtung, denn das Einkaufszentrum zählt zu den Schlüsselkunden, die für die Wirtschaftlichkeit des Wärmeverbundes von Bedeutung sind.



### **BESCHLUSS**

VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2025-0736

BESCHLUSS-NR. 2025-152

### **MEHRWERTABGABE UND STÄDTEBAULICHER VERTRAG**

Mit dem privaten Gestaltungsplan kann eine Steigerung der bestehenden Baumasse von 5.3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> auf 7.08 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erreicht werden. Dadurch erfährt das Grundstück einen Mehrwert. Ein Anteil dieses Mehrwerts ist gemäss der Bau- und Zonenordnung (BZO) an die Stadt abzugeben. Gleichzeitig sollen der Stadt in bestimmten Bereichen des Gestaltungsplanperimeters dienstbarkeitsvertraglich öffentliche Nutzungs- sowie Fuss- und Fahrwegrechte eingeräumt werden. Diese sind im städtebaulichen Vertrag vom 2. Juli 2025 festgehalten.

Die durch die ZKB errechnete Mehrwertabgabe beträgt Fr. 1'277'000.-. Im Vertrag wurden verschiedene Entschädigungen und Nutzungsrechte gegenverrechnet. Schlussendlich beläuft sich die Mehrwertabgabe zu Gunsten der Stadt auf Fr. 1'165'500.-.

### **STELLUNGNAHME DES STADTRATES**

Der Effi-Märt war und ist für die Bewohnenden der Stadt und der Umgebung ein wichtiges Einkaufszentrum und soll es auch in Zukunft bleiben. Deshalb begrüsst der Stadtrat die Initiative der SSKA, den Gebäudekomplex gesamthaft zu erneuern. Während bei sämtlichen anderen Zentrumsprojekten der Totalabbruch und Neubau gewählt wurde, erfolgt der Umgang mit dem Effi-Märt wohlthuend anders. Der zeitgemässe Ansatz mit dem Weiterbauen im Bestand und der teilweisen Wiederverwertung von Baumaterialien entspricht den Bestrebungen der Stadt für eine nachhaltige Entwicklung und wird sehr begrüsst. Ausserdem wird nach bald 50 Jahren Bestand die Backsteinarchitektur des Effi-Märts, die beim städtischen Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen (APZB) seine Weiterführung findet, identitätsstiftend fürs Zentrum wahrgenommen.

Die Öffnung in Richtung Märtpplatz des heute erschliessungstechnisch introvertierten Einkaufszentrums führt zu einer Belebung des Platzes, wovon auch Märkte und weitere Aktivitäten auf dem Platz profitieren werden. Ebenso wird die Aufwertung der Fassaden entlang der Gestenriet- und der Rikonerstrasse und die Verbesserung der Anlieferung gutgeheissen. Endlich kann dadurch das Verbot der Anlieferung über den Märtpplatz für die Geschäfte konsequent umgesetzt werden.

Die 80 qualitätsvollen, mehrheitlich 3.5- und 4.5-Zimmer-Mietwohnungen, stellen eine Bereicherung für das Wohnungsangebot im Zentrum dar. Deren Ausrichtung auf den gemeinsamen begrünten Dachgarten ist äusserst attraktiv. Da dieser über eine Nutzungsvereinbarung zeitweise auch durch die Öffentlichkeit genutzt werden darf, wird die Attraktivität für die Allgemeinheit gesteigert.

Der Stadtrat freut sich, die vorliegende Planung der Öffentlichkeit zu präsentieren und dem Kanton zur Vorprüfung zu unterbreiten. Die öffentliche Auflage dauert vom 17. Juli - 16. September 2025.



### BESCHLUSS

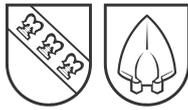
VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2025-0736

BESCHLUSS-NR. 2025-152

### DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU BESCHLIESST:

1. Der Entwurf des Privaten Gestaltungsplans «Effi-Märt», Effretikon, datiert 2. Juli 2025, wird gemäss § 7 PBG zu Händen der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträgern und der öffentlichen Auflage freigegeben sowie der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung überwiesen. Die öffentliche Publikation und Auflage dauert vom 17. Juli bis 16. September 2025 und umfasst folgende Unterlagen:
  - Bestimmungen, 2. Juli 2025
  - Situation 1 : 500, 2. Juli 2025
  - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG, 2. Juli 2025Beilagen, integrierende Bestandteile:
  - Richtprojekt, Baumschlager Eberle Architekten, 26. Juni 2025 mit Schlussbericht zum begleiteten Verfahren vom 15. Januar 2025
  - Städtebaulicher Vertrag, 2. Juli 2025
  - Beschrieb Verkehrsplanung, B+S Ingenieure und Planer, 13. Mai 2025
  - Lärmprognose Strassenlärm, Stegmeier Akustik und Bauphysik, 17. Juni 2024
  - Energiekonzept, EK Energiekonzepte AG, 13. Mai 2025
  - Berechnungen Baumassenziffer und Parkplätze, Baumschlager Eberle Architekten, 14. Mai 2025
  - Entsorgungskonzept, Baumschlager Eberle Architekten, 26. Juni 2025
  - Bestandespläne, Baumschlager Eberle Architekten, 23. Juni 2025
2. Der Stadtrat wird in derselben Frist seine Beurteilung vornehmen und seine Stellungnahme nach Ablauf der öffentlichen Auflage abgeben.
3. Die Abteilung Hochbau wird mit der amtlichen Publikation und dem Vollzug beauftragt. Erstmals wird das Geschäft auch unter <https://mitwirkung-ilef.ch> veröffentlicht.



### BESCHLUSS

VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2025-0736

BESCHLUSS-NR. 2025-152

4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Sämtliche Nachbargemeinden (inkl. Beilagen), Fehraltorf, Lindau, Volketswil, Wangen-Brüttisellen, Weisslingen, Zell, Winterthur
  - b. Regionalplanung Winterthur und Umgebung (inkl. Beilagen)
  - c. Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich, elektronisch via [ÖREB KatasterprozesseZH](#), Abwicklung durch Abteilung Hochbau
  - d. SSKA Immobilien AG, Brunngasse 6, 8400 Winterthur
  - e. Baumschlager Eberle Architekten, Bäckerstrasse 40, 8004 Zürich
  - f. Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
  - g. Stadtplanungskommission
  - h. Stadtpräsident
  - i. Stadträtin Ressort Hochbau
  - j. Stadtplanerin
  - k. Projektleiter Tiefbau

### Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi  
Stadtpräsident

Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 14.07.2025