



17. Juli 2025

MEDIENMITTEILUNG

STADTRATSSITZUNG VOM 10. JULI 2025

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN EFFI-MÄRT WIRD ÖFFENTLICH AUFGELEGT

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.

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 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 Stützengang verkommt zur Anlieferungs- und Entsorgungsfläche.

Da die bestehende Überbauung mit 5.3 m³/m² bereits eine Übernutzung gegenüber dem erlaubten Volumen von 4.0 m³/m² gemäss der Grundordnung aufweist, kann ein Ausbau nicht im Rahmen des üblichen Baubewilligungsverfahrens gelöst werden, sondern ist nur über einen Gestaltungsplan möglich. Dazu hat die SISKA ein begleitetes Verfahren zusammen mit den Baumschläger Eberle Architekten, Zürich, und weiteren Planenden durchgeführt. Dieses wurde eng durch ein Beurteilungsgremium begleitet, in dem auch Stadtpräsident Marco Nuzzi und die Stadträtin Ressort Hochbau, Rosmarie Quadranti, Einsitz nahmen.

ATTRAKTIVES RICHTPROJEKT



Visualisierung Dachgarten mit Wohnungen in Holzbau

Im in der Zwischenzeit entwickelten Richtprojekt 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. Neu erhalten die rund 80, mehrheitlich 3.5- und 4.5-Zimmer-Mietwohnungen 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 reorganisiert. Damit kann das Verbot der Anlieferung über den Märtplatz durchgesetzt werden.

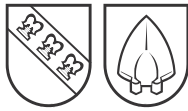
Kontaktperson

Peter Wettstein
Direkt 052 354 24 18
peter.wettstein@ilef.ch

Stadthaus

Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 11
stadtrat@ilef.ch
www.ilef.ch
facebook.com/stadtilef



Über dem Erdgeschosssockel befinden sich die neuen Wohnbauten. 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 Rikonerstrasse werden die Aufstockungen nach dem Prinzip der Wiederverwertung aus den Abbruchziegeln der Bestandsbauten erstellt.

ENTWURF DES GESTALTUNGSPLANS

Der Entwurf des privaten Gestaltungsplans sieht eine maximale Baumassenziffer von 7,08 m³/m² vor. Dadurch erfährt das Grundstück einen Mehrwert. Ein Anteil dieses Mehrwerts ist an die Stadt abzugeben. Gleichzeitig sollen der Öffentlichkeit in bestimmten Bereichen des Gestaltungsplanperimeters öffentliche Nutzungs- sowie Fuss- und Fahrwegrechte eingeräumt werden. So ist beispielsweise vorgesehen, dass der Dachgarten auch von der Öffentlichkeit genutzt werden kann.

Der Entwurf des Privaten Gestaltungsplanes «Effi-Märt», Effretikon, wird ab dem 17. Juli bis 16. September 2025 öffentlich aufgelegt. In dieser Zeit dürfen sich alle zum Planinhalt schriftlich äussern. Anschliessend erfolgt die Überarbeitung der Gestaltungsplanvorlage. Danach wird die Vorlage dem Stadtparlament zur Zustimmung und der kantonalen Baudirektion zur Genehmigung unterbreitet.

ZUM BESCHLUSS DES STADTRATES

[SRB-NR. 2025-152](#)

ZUR THEMENSEITE

www.ilef.ch/effimaert

BILDMATERIAL IN HÖHERER AUFLÖSUNG

[Visualisierung Dachgarten mit Wohnungen in Holzbau](#)

WEITERE BESCHLÜSSE

Der Stadtrat

- genehmigt den Gewässerraum Kempt im Perimeter des Masterplans Geen, Illnau. Damit ist eine zentrale Grundlage für die planerische Weiterentwicklung der grossen Baulandreserve geschaffen.
- bewilligt für den Ersatz der Wasserhauptleitung in der Breitstrasse in Effretikon gebundene Ausgaben von 295'000 Franken. Der Leitungsersatz wird in Koordination mit den Bauarbeiten für die Fernwärmeleitungen vorgezogen. Die Bauausführung ist im Herbst 2025 vorgesehen.
- genehmigt das Projekt für den Ersatz der Mischwasserkanalisation im Abschnitt Hörnlistrasse bis zum Gasthof Löwen, Illnau, und bewilligt dafür gebundene Ausgaben von 400'000 Franken. Gebaut wird die neue Leitung im Herbst 2025.

ZU DEN BESCHLÜSSEN DES STADTRATES

[SRB-Nr. 2025-151](#)

[SRB-Nr. 2025-157](#)

[SRB-Nr. 2025-159](#)

Alle Beschlüsse der Sitzung im Überblick finden Sie [hier](#).