

<b>Zeitschrift:</b>	Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
<b>Herausgeber:</b>	Hochparterre
<b>Band:</b>	22 (2009)
<b>Heft:</b>	5
<b>Artikel:</b>	Hochseilakt in Effretikon : ein Privater zündet die Zentrumsentwicklung. Und die Behörden?
<b>Autor:</b>	Huber, Werner
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-123801">https://doi.org/10.5169/seals-123801</a>

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 17.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# HOCHSEILAKT IN EFFRETIKON

## und die Behörden verpflichten ihn zu einer Gesamtschau. Doch auch der Stadtpräsident agiert auf schwierigem Parkett.

Text: Werner Huber

Der Turm von Ernst Gisels Kirche in Effretikon setzt seit 1961 den architektonischen Höhepunkt an der Bahnlinie Zürich-Winterthur. Bald könnte jenseits der Gleise eine andere Skyline die Blicke auf sich ziehen: Ende Januar präsentierten die Stadt Illnau-Effretikon, die Arealentwickler Hänseler Immokonzept und die CH-Architekten «Mittim Effretikon», das Vorprojekt für ein neues Zentrum. Ins Auge stechen drei Wohnhochhäuser von 56 bis 75 Meter Höhe, die Effretikons Mitte mit einer neuen Silhouette markieren. Dazwischen stehen weitere Wohn- und Geschäftshäuser.

Im Erd- und Galeriegeschoss sollen Läden, Restaurants und Dienstleistungen den öffentlichen Raum beleben, in den oberen Geschossen gibt es 400 Wohnungen für unterschiedliche Bedürfnisse. Damit soll Effretikon zu einem attraktiven Wohnort auch für Leute mit mittlerem oder hohem Einkommen werden. Vor allem aber hofft die Stadt, dem Detailhandel neues Leben einzuhauen und die Abwärtsspirale, die seit der Eröffnung des Einkaufszentrums «Effi-Märt» vor dreissig Jahren unaufhaltsam dreht, zu stoppen. Denn die Tristesse im Zentrum Effretikons erinnert an die DDR kurz vor der Wende.

**EIN WURF AUS DEM NICHTS** Schön und gut, mag man sich angesichts der eindrücklichen Pläne denken. Doch warum ist der Entwurf plötzlich aus dem Nichts aufgetaucht? Haben Architekten und Planer nicht gelernt, dass Analysen und Variantenstudien, sprich ein städtebaulicher Ideenwettbewerb, die Basis für ein erfolgreiches Projekt sind? Aus dem Nichts kam der Entwurf zwar nicht, er ist das Ergebnis eines einjährigen begleiteten Verfahrens. Für die Bevölkerung war dieses jedoch nicht sichtbar; sie wurde vor ein Fait accompli gestellt. An einer «Stadtwerkstatt» Ende Januar befassten sich interessierte Einwohnerinnen und Einwohner an einem Vormittag in Gruppen mit den Sorgen und Nöten, den Wünschen und Hoffnungen der Zentrumsentwicklung. Auf den Entwurf hatte diese Veranstaltung keinen Einfluss, nach der Mittagspause enthüllten die Macher die Pläne und Modelle – und das Publikum machte grosse Augen. «Jetzt haben sie den Größenwahn», raunte ein alteingesessener Effretiker. Im März folgte eine zweite «Stadtwerkstatt», auf die sich die Teilnehmer in Kenntnis des Projekts vorbereiten konnten.

# Ein Privater nimmt sich der Zentrumsentwicklung an

In den Leserbriefspalten der Regionalzeitungen und an den Veranstaltungen regt sich Opposition. Die Künstlerin Eva Pauli etwa, die sich rege am kulturellen Leben der diesbezüglich nicht verwöhnten Stadt engagiert, erlebte die zweite Stadtwerkstatt als reine Verkaufsveranstaltung. «Ohne ein vorgehend erarbeitetes Leitbild der Stadt, ohne im seriösen Wettbewerb erarbeitete unterschiedliche Projekte kann die Stadt nur verlieren», schreibt sie in einem Leserbrief. Der Ruf nach einem Wettbewerb wird immer lauter, auch vom ehemaligen Stadtarchitekten Werner Felix.

**VOM INVESTOR ABHÄNGIG** Der Fall Effretikon ist exemplarisch für viele Agglomerationsgemeinden, die in der Nachkriegszeit schnell gewachsen sind: Aus kleinen Dörfern sind grosse Siedlungen geworden, die sich Stadt nennen und als Regionalzentrum eine Rolle spielen. In den Ortskernen blieb die dörfliche Struktur meist erhalten, bis – wie in Effretikon in den Siebzigerjahren – ein Einkaufszentrum den lang ersehnten Migros-Markt brachte. Versuche, diese Entwicklung planerisch in den Griff zu bekommen, haben zwar etliche Gemeinden unternommen, wie die Zentrumsplanung Dietikon seit den Sechzigerjahren illustriert *siehe Sonderheft Dietikon, Beilage zu HP 8/08*. Doch nützen solche Planungen wenig, wenn die Investoren fehlen, wenn ein Teil der Grundbesitzer nicht mitmacht oder plötzlich aussteigt.

Gerade die Zerstückelung des Grundbesitzes ist eines der Hauptprobleme bei der Zentrumsentwicklung. In Effretikon sind von der aktuellen Planung vierzig Grundstücke betroffen, die über zwanzig Eigentümern gehören. Zum Mitmachen kann niemand gezwungen werden – weder von der Stadt noch von einem Investor. Dieser kann einen Liegenschaftenbesitzer immerhin mit einem lukrativen Angebot dazu motivieren, auch sein Grundstück einzubringen; eine Stadt oder eine Gemeinde kann das nicht. Anders war es in Schlieren. Dort gehörte ein grosser Teil der Brachen nur gerade zwei Eigentümerinnen – eine davon die Stadt –, die die Zentrumsentwicklung gemeinsam an die Hand nahmen *siehe hpw 2/05*.

## STADTPRÄSIDENT AN VORDERSTER FRONT

In Effretikon kämpft Stadtpräsident Martin Graf seit Langem an vorderster Front für die Entwicklung des Zentrums. Vor sechs Jahren stellten wir vier Bausteine zum Stadtglück vor *siehe Titel-*

geschichte HP 5/03

Davon ist der kleinste zurzeit im Bau: die Neugestaltung des Märkplatzes über dem erweiterten Parkhaus. Die Entwicklung des Gebietes Bahnhof Ost ist mangels Interessenten auf Eis gelegt, die Umgestaltung der Bahnhofstrasse wäre zwar baureif, wird nun aber auf die jüngst präsentierten Pläne abgestimmt. Die Neuüberbauung des Areals Hinterbüel Süd als wichtigster der vier Bausteine kam nicht vom Fleck. 2004 verweigerten die Stimmbürger den Kauf einer Liegenschaft, die der Stadt Handlungsspielraum gegeben hätte. Der Traum eines zweiten Einkaufsmagneten – Coop möchte seit Langem vergrössern – war vorerst ausgeträumt.

Da begann an anderer Stelle eine von Privaten angestoßene Entwicklung. Metzgermeister Tosoni erkundigte sich bei Hans Hänseler Immokonzept, was sich aus seiner Liegenschaft machen liesse. Hänseler, gewieft im Umgang mit zentralen Grundstücken und ihren Eigentümern, holte Tosonis Nachbarn und die SBB mit ins Boot. Er beauftragte CH-Architekten mit dem Entwurf für eine Wohn- und Geschäftsüberbauung mit Grossverteiler beim Bahnhof. Stadtpräsident Martin Graf war davon wenig angetan: Er hätte den zweiten Einkaufsmagneten lieber im Hinterbüel »

## VORPROJEKT «MITTIM», EFFRETIKON 2009

- > Projektinitiant: Hänseler Immokonzept, Glattbrugg
- > Architektur: CH Architekten, Volketswil
- > Landschaftsarchitektur: Rotzler Krebs Partner, Winterthur
- > Städtische Begleitgruppe: Martin Graf, Stadtpräsident; Andreas Galli, Architekt; Andrea Cejka, Hochschule Rapperswil; Alwin Suter, Ortsplaner; Joris Van Wezemael, ETH-Wohnforum; Dieter Fuchs, stadt. Werkamt; Ivana Vallarsa, Stadtarchitektin

## WICHTIGE BESTEHENDE BAUTEN

- 1\_Reformierte Kirche (1961)
- 2\_Einkaufszentrum «Effi-Märt» (1978)
- 3\_Stadthaus (1995)
- 4\_Bahnhof (1961)
- 5\_Post (1976)

## WICHTIGE ELEMENTE DES PROJEKTS «MITTIM»

- 6\_Wohnhochhäuser (56, 75, 65 Meter hoch)
- 7\_Stadtplatz (früher zentrale Kreuzung)
- 8\_Stadtpark
- 9\_Bahnhofplatz, teilweise überdeckt

## EFFRETIKON HEUTE, PROJEKTE VON 2003

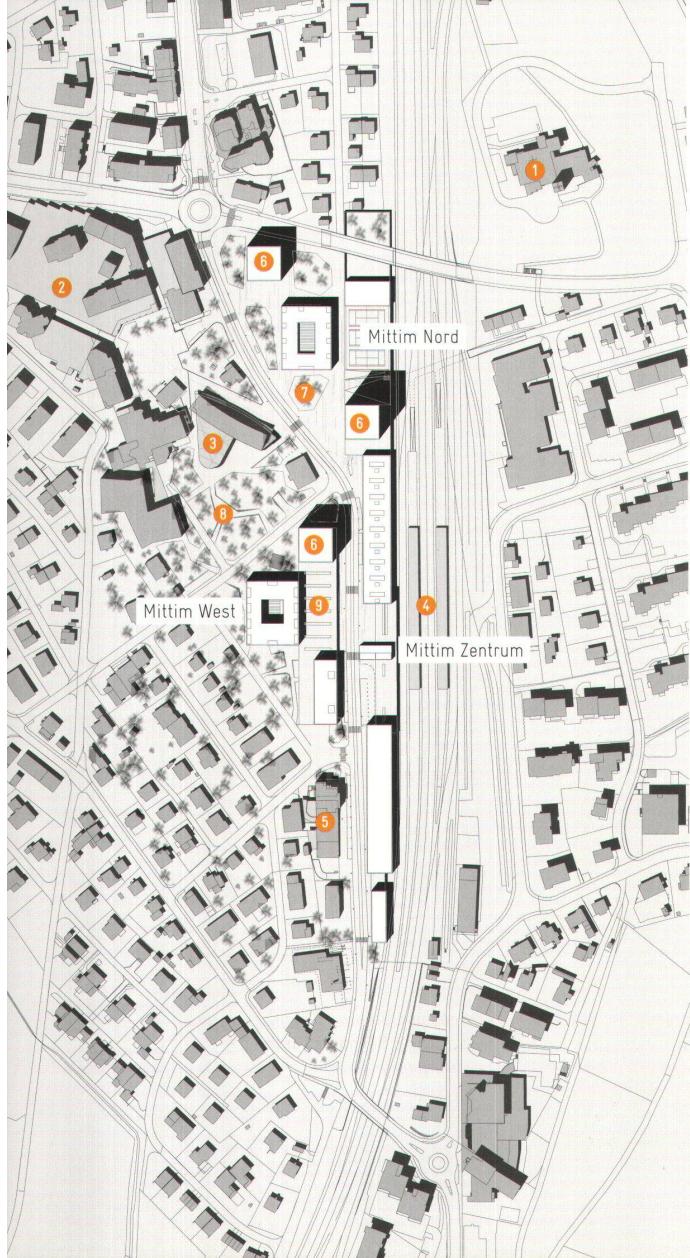
- 10\_Parkhaus und Umbau Märkplatz (im Bau)
- 11\_Umgestaltung Bahnhofstrasse
- 12\_Areal Hinterbüel Süd
- 13\_Gebiet Bahnhof Ost



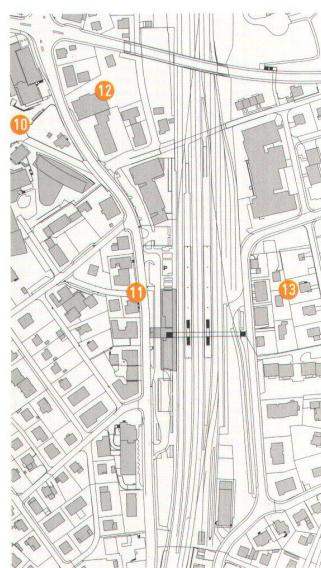
^Bahnhofstrasse: Ein Längsbau überdeckt den Busbahnhof, dahinter ragt Max Vogts Bahnhofgebäude ins Bild. Dominant ist das 75-Meter-Hochhaus.



^Bahnhofplatz: Der Platz gegenüber dem Bahnhofgebäude soll teilweise überdeckt sein – wobei das vorgeschlagene Betondach noch nicht der Weisheit letzter Schluss ist.



<Effretikon 2020,  
gemäß Projekt «Mittim»



<Effretikon heute: Eine klein-  
teilige Struktur bestimmt  
das Bild im Bahnhofquartier.

## 56/57 // ARCHITEKTUR

» gesehen, und vor allem war das Projekt ein nach aussen abgeschotteter Klotz. Doch die Stadt witterte auch die Chance, die Zentrumsentwicklung endlich wieder in Fahrt zu bringen.

### BEGLEITGRUPPE VERTRITT STÄDTISCHE INTERESSEN

**Um die Bedürfnisse der Öffentlichkeit gegenüber dem Immobilienentwickler zu vertreten, stellte die Stadt eine Begleitgruppe zusammen. Sie achtet darauf, dass die einzelnen Teile des Zentrums nicht isoliert voneinander beplant werden und verpflichtete Hänseler, auch das Areal Hinterbüel Süd in die Planung einzubeziehen. In zwei Schritten entwickelten die Beteiligten den heutigen Entwurf, der die Basis für einen Gestaltungsplan bilden soll.**

Als Politiker der Grünen legt der Stadtpräsident grossen Wert auf die Nachhaltigkeit: «Wo werden wir unsere täglichen Bedürfnisse befriedigen, wenn es dereinst kein Öl mehr gibt und der Strom fünfzig Rappen pro Kilowattstunde kostet? Sicher nicht im Discouter am Ortsrand», sagt er. Er weist damit auf die Bedeutung eines Subzentrums wie Effretikon hin, das ideal erschlossen ist. Die Stadt hat die «Mittim»-Planer denn auch zur Einhaltung des Minergie-P-Eco-Standards verpflichtet und das Projekt soll die Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllen.

**SCHWIERIGES POLITISCHES PARKETT** Martin Graf anerkennt, dass es sinnvoll gewesen wäre, zunächst mit städtebaulichen Studien in einem Wettbewerb die Möglichkeiten auszuloten. Doch wer dies in Effretikon fordere, verkenne die politische Realität. Graf bewegt sich als grüner Stadtpräsident auf einem schwierigen Terrain: Das Parlament, der Grosse Gemeinderat, ist bürgerlich dominiert und möchte Land am Siedlungsrand einzonen. Graf ruft den Volksentscheid von 2004 in Erinnerung: «Mit der Ablehnung des Liegenschaftenkaufs wurde klar, dass das Volk die Stadtentwicklung primär Privaten überlassen will.» Die Stadt habe weder die finanziellen noch die personellen Möglichkeiten, einen solchen Wettbewerb zu organisieren. Zudem wäre eine Planung über private Grundstücke hinweg politisch nicht mehrheitsfähig, ist Graf überzeugt. Er meint, dass Hans Hänseler ausgestiegen wäre, hätte ihm die Stadt einen Wettbewerb vorge-

schrieben. Hans Hänseler ist nicht grundsätzlich gegen Wettbewerbe: «Es gibt Ausgangslagen, in denen sie Sinn machen – und andere». In Effretikon habe die Eigendynamik des Prozesses gar nie einen Wettbewerb zugelassen; der Planungsperimeter wurde zweimal erweitert, und über die Begleitgruppe der Stadt seien die Inputs und die Interessen der Stadt berücksichtigt worden. In der Vereinbarung zwischen Hänseler Immokonzept und der Stadt Illnau-Effretikon ist viel von «enger Zusammenarbeit mit der Stadt» die Rede; die Behörden erhalten ein Mitspracherecht bei der Auswahl von weiteren Architekturbüros. Was das heisst, ist indes unklar: Werden diese in einem Wettbewerb ermittelt oder aus einer Liste ausgewählt? Und wie unabhängig werden sie arbeiten können? Hans Hänseler sagt, sobald der Gestaltungsplan bewilligt sei und die «Thematik der Architektur angegangen werden kann», sei er offen für einen Wettbewerb: «Wir können heute versichern, dass einer stattfinden wird.»

**BEURTEILUNG AUS DISTANZ** Martin Hofer von der Immobilienberatungsfirma Wüst & Partner betrachtet «Mittim» aus Distanz: «Effretikon könnte einen Schub gebrauchen.» Aus planerischer und architektonischer Sicht wäre ein Wettbewerb zwar wünschenswert gewesen, aber – mit Blick auf die politischen Prozesse – kein Garant für gutes Gelingen. Hofer begrüßt die Initiative eines Privaten, der viel in die Planung investiere und vorläufig auch die Risiken trage; das müsse sich erst einer leisten können und wollen. Den Entwurf für «Mittim» kritisiert er aber wegen der Massierung und wegen der architektonischen Sprache. Zudem regt er an, beim Projekt einen Schritt zurückzumachen und die Mitsprache der Bevölkerung zu intensivieren. Auch die Befürworter von «Mittim» sind sich darin einig, dass das Projekt noch überarbeitet werden muss, bevor es in einen Gestaltungsplan gegossen und dem Parlament vorgelegt wird. Und wie sieht Martin Graf die Chancen? «Der ersten Etappe gebe ich eine Realisierungschance von siebzig Prozent», sagt er. Für die weiteren Etappen wagt er keine Prognose.

#### LINKS

Die Website des Projekts «Mittim» Effretikon, Links zu den Beteiligten und weitere Hinweise >[www.hochparterre.ch/links](http://www.hochparterre.ch/links)

>Ein Blick aus der Luft: vorne der «Effi-Märt», in der Bildmitte «Mittim» mit den drei Hochhäusern.



### KOMMENTAR WIE WEITER?

Mit der Zentrumsplanung hat sich die Stadt Illnau-Effretikon und allen voran Stadtpräsident Martin Graf auf einen Hochseilakt eingelassen. Erhält Effretikon so ein belebtes und beliebtes Zentrum? Oder wird dieses einfach mit Spekulationsbauten zugeplastert? Gewiss, ein städtebaulicher Ideenwettbewerb hätte eine Palette unterschiedlicher Lösungen geliefert und in Debatten könnte die Bevölkerung am Prozess teilhaben. Bloss: Ein Investor wäre damit noch nicht gewonnen und die Erfahrung mit Hinterbüel Süd hat gezeigt, wie wenig handlungsfähig die Stadt selbst ist.

Pragmatismus ist angesagt. Wie kann die Stadt die Energie und das Kapital, das ein Privater in die Hände nimmt sinnvoll nutzen? Ein Schritt ist getan: Aus dem Bauprojekt für ein Einkaufszentrum ist ein Konzept für ein Stadtzentrum geworden – immerhin die Basis für die weitere Arbeit. Nun muss man sich von den Bildern verabschieden, die uns die Architekten präsentierten. Was vorliegt, ist kein Projekt, sondern ein Konzept mit einem architektonischen Kleid. Drei weitere Schritte könnten folgen:

Erstens: «Mittim» als Ganzes muss konzeptionell weiterbearbeitet werden.

Also: einen Schritt zurück machen. Fragen gibt es zuhauf – nach der Höhe der Häuser, der Verteilung der Masse, der Lage und Funktion der Grünräume.

Zweitens: «Mittim West» und allenfalls auch «Mittim Zentrum», die schon weiterbearbeitet sind, erhalten einen massgeschneiderten Gestaltungsplan, der eine baldige Realisierung ermöglicht.

Drittens: «Mittim Nord» erhält einen weiter gefassten Gestaltungsplan und mehr Zeit. Hier sollen andere Investoren und andere Architekten zum Zug kommen, für die Architektur wird ein Wettbewerb vorgeschrieben.

Für die Qualität ist zudem unerlässlich, dass unterschiedliche Architekten die drei Hochhäuser entwerfen – unabhängig von den Investoren. Um die Planung breit abzustützen, begleitet eine Gruppe aus Fachleuten und Bürgern den Prozess. So kann der Hochseilakt gelingen. Werner Huber