



Werk,
bauen + wohnen

Agglomezentren
Konzentriert wachsen im Siedlungsraum

Neue Mitteln in Rotkreuz und Effretikon
Kuratierte Dichte für die Westschweiz
Radiostudio Zürich wieder auf Sendung
Ziegeleien der Basler Mission in Indien

4—2026

Centres d'agglomération
Agglomeration Centres



CHF 29.- / EUR 25.- 9 770257 933000

Aufbruch in Effretikon –



endlich!
Zentrumsentwicklung
am Bahnhof Effretikon

Eine Mitte mit vielen Gesichtern prägt Effretikon. Die Zentrumsplanung war im Ort ohne historischen Kern ein Dauerthema. Bilder links oben, 1983, und unten, 2003: Werner Huber; grosses Bild, 2026: Björn Siegrist



Vor über 25 Jahren begann der Agglomerationsort mit der Planung eines Zentrums. Nach mehreren gescheiterten Anläufen ist die Grundlage für eine neue Mitte gelegt. Die ersten Bauten und Projekte sind vielversprechend.

**Werner Huber
Björn Siegrist (Bilder)**

Am Bahnhof Effretikon stehen zwei Epochen einander gegenüber: Max Vogts Bahnhofsgebäude vom Anfang der 1960er Jahre und die im letzten Jahr fertiggestellte Überbauung Bellis von Stauer & Hasler Architekten. Die beiden Bauten spannen 65 wechselhafte Jahre Effretiker Zentrumsentwicklung auf. Heute stehen die Chancen besser denn je zuvor, dass der Zürcher Agglomerationsort ein attraktives Zentrum erhält: 2018 wurde der Masterplan Bahnhof West verabschiedet mit der Neugestaltung von Arealen, aber auch der Einbindung bestehender Strukturen beidseits der Bahnhofsstrasse als Hauptachse. Als vertikale Akzente zeigt er zwei Hochhäuser von gut fünfzig Metern Höhe, weitere neue Gebäude, zwei Plätze und einen zentralen Busbahnhof. Damit sollen das dürftige Angebot an Läden,

Cafés und Restaurants ausgebaut werden, Aussenräume mit höherer Aufenthaltsqualität entstehen und Effretikon eine neue Anziehungskraft als Wohn- und Arbeitsort entfalten.

Boomtown der 1960er Jahre

Effretikon, einst ein Weiler am Rand der Gemeinde Illnau, verdankt seine Bedeutung der Eisenbahn. 1855 ging die Strecke Zürich–Winterthur in Betrieb, 1876 folgte die Abzweigung Richtung Wetzikon. Die Station lag weitab vom namengebenden Weiler. Mit den Jahrzehnten entstanden beidseits der



Massstabssprung am Verkehrskreisel: Wo heute beschauliche Wohnhäuser stehen, ist an der Rikonerstrasse ein 18-geschossiges Wohnhochhaus mit einem Sockel für Gewerbenutzungen geplant. Entsteht dadurch Konkurrenz für den backsteinroten Effi-Märt aus den 1970er Jahren?



Geschäftshäuser aus den 1960er Jahren bestimmen das Zentrum nördlich des Bahnhofs. Bagger bereiten den Bau des Hochhauses ROOT vor.

Masterplan Zentrum Bahnhof West, 2018, mit angepassten Gebäudevolumen Stand 2026, Stauer & Hasler
Freiraumkonzept Zentrum Bahnhof West, 2019, Krebs und Herde

- 1 Wohn- und Geschäftshaus Bellis, Stauer & Hasler, Krebs und Herde / BLUM FreiRaumPlanung
- 2 Wohnen am Stadtgarten, Helle Architektur, Krebs und Herde
- 3 Städtischer Busbahnhof, Huggenbergerfries, Raderschallpartner
- 4 Wohn- und Geschäftshochhaus ROOT, pool Architekten, Kuhn Landschaftsarchitekten
- 5 Geschäfts- und Wohnhochhaus, BDE Architekten, Uniola Landschaftsarchitektur
- 6 Zentrumskomplex Effi-Märt, Umbau und Instandsetzung geplant
- 7 Baufeld F, Stadt Effretikon, geplant für Verwaltung
- 8 Baufeld A, SBB, noch keine Planung



Bahn kleinteilige Wohn- und Gewerbehäuser, bis der Ort nach dem Zweiten Weltkrieg explosionsartig zu wachsen begann. 1930 hatte die damalige Gemeinde Illnau 3700 Einwohnerinnen und Einwohner, 1962 waren es 7000. Sechs Jahre später lebten 10 000 Menschen in der Gemeinde, davon 7000 in Effretikon. Heute zählt die zur Stadt Illnau-Effretikon gewordene Gemeinde knapp 18 000 Personen, fast zwei Drittel davon in Effretikon.

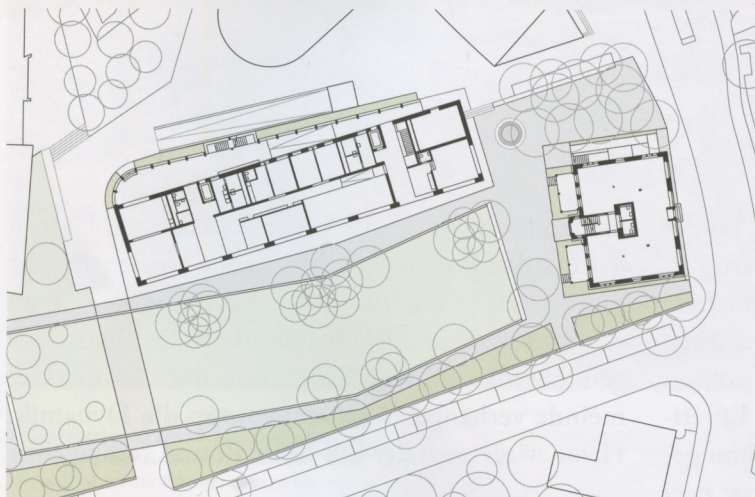
Die Achse Bahnhofstrasse–Rikonerstrasse hatte sich ab den 1950er Jahren zu einer lebendigen Geschäftsstrasse entwickelt. Als Zeichen der neuen Zeit entstand dort 1964 ein Geschäftshaus mit Supermarkt, Restaurant, Drogerie und dem Kaufhaus Regina. Wenige Jahre später begann die Gemeinde mit der Planung einer Zentrumsüberbauung mit Gemeindehaus und Läden. Die Gemeindefinanzen, aber auch Spannungen zwischen den alteingesessenen Illnauern und den neu zugezogenen Effretikern, verhinderten die Realisierung. Private Pläne für ein Einkaufszentrum mit einer geschlossenen Shopping Mall lehnte die Gemeinde 1972 ab. Sie verlangte einen öffentlichen Platz und liess ein Konzept erarbeiten, auf dessen Basis die Überbauung Effi-Märt mit Läden, Wohnungen und Büros entstand. Der Eröffnung im April 1978 war ein Wendepunkt: Der Märtplatz etablierte sich als attraktiver Markt- und Veranstaltungsort, die um die Migros-Filiale grup-

pierten Läden boten eine breite Warenauswahl. Doch begann damit auch der schleichende Niedergang der umliegenden Geschäfte – der Effi-Märt war ein zu starker Magnet. Zudem bremsen die der Ölkrise folgende wirtschaftliche Flaute und der von der Gemeinde verhängte Wachstumsstopp die Dynamik. Heute wirkt auch der Effi-Märt alt und verbraucht.

Kleine Schritte und ein zu grosser Wurf

Positive Entwicklungen gab es durchaus. 1995 konnte Illnau-Effretikon das neue Stadthaus beziehen, 2009 wurde der umgestaltete Märtplatz eingeweiht, zwei Jahre später war die Erweiterung des zum Sichtbackstein-Ensemble gehörenden Alterszentrums fertig. Überlegungen, die Effretiker Ortsmitte entlang der Achse Bahnhofstrasse–Rikonerstrasse attraktiver zu gestalten, scheiterten nach 2000 am Nein der Bevölkerung zu einem Grundstückskauf.

2008 stellte der Immobilienentwickler Hans Hänseler ein Projekt für die Grossüberbauung Mit-tim vor. Sie hätte ohne Rücksicht auf bestehende Strukturen vom Bahnhof bis zum Verkehrskreisel an der Rikonerstrasse gereicht; drei bis zu 75 Meter hohe Wohntürme sollten in den Himmel ragen. Für die Behörden war das zwiespältig. Zwar war das Zentrum ein wichtiges Anliegen, doch das riesige Projekt aus einem Guss wirkte aus der Zeit gefallen. Eine Realisierung mit diesem Investitionsvolumen wäre



Erdgeschoss Wohnhaus und Corrodi-Haus

0 20

**B – Wohnen am Stadtgarten**Bruggwiesenstrasse 8,
8307 Illnau-Effretikon**Bauherrschaft**

Habitat 8000, Zürich

Architektur

Helle Architektur, Zürich

Tragwerk

Grünenfelder und Partner, Domat/Ems

Landschaftsarchitektur

Krebs und Herde, Winterthur

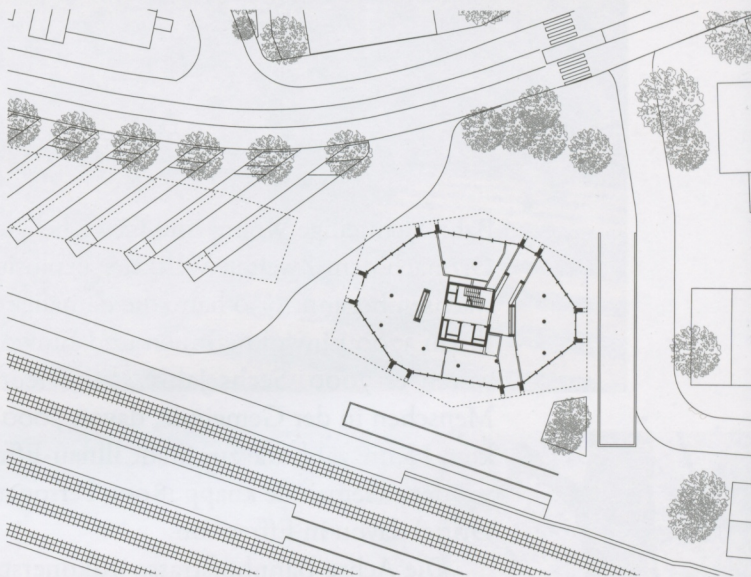
Bausumme total (inkl. MwSt.)

CHF 26 Mio.

Gebäudevolumen SIA 41622 000 m³**Geschossfläche SIA 416**7 000 m²**Chronologie**

Wettbewerb 2019, Planungsbeginn 2020

Ausführung 2024 -, Bezug 2027 (geplant)



Erdgeschoss Busbahnhof und Hochhaus

0 20

**C – Geschäfts- und Wohnhochhaus ROOT**Bahnhofstrasse 28,
8307 Illnau-Effretikon**Bauherrschaft**

Mettler Entwickler, St. Gallen

Architektur

pool Architekten, Zürich

Landschaftsarchitektur

Kuhn Landschaftsarchitekten, Zürich

Gebäudevolumen SIA 41640 000 m³**Geschossfläche SIA 416**15 000 m²**Nachhaltigkeitsanforderungen**

Anforderungen nach SIA 2040 / SNBS

Chronologie

Wettbewerb 2021, Planungsbeginn 2021,

Ausführung 2025 -, Bezug 2029 (geplant)

D – Städtischer BusbahnhofBahnhofstrasse 26,
8307 Illnau-Effretikon**Bauherrschaft**

Stadt Illnau-Effretikon

Architektur

Huggenbergerfries, Zürich

Tragwerk

dsp Ingenieure + Planer, Uster

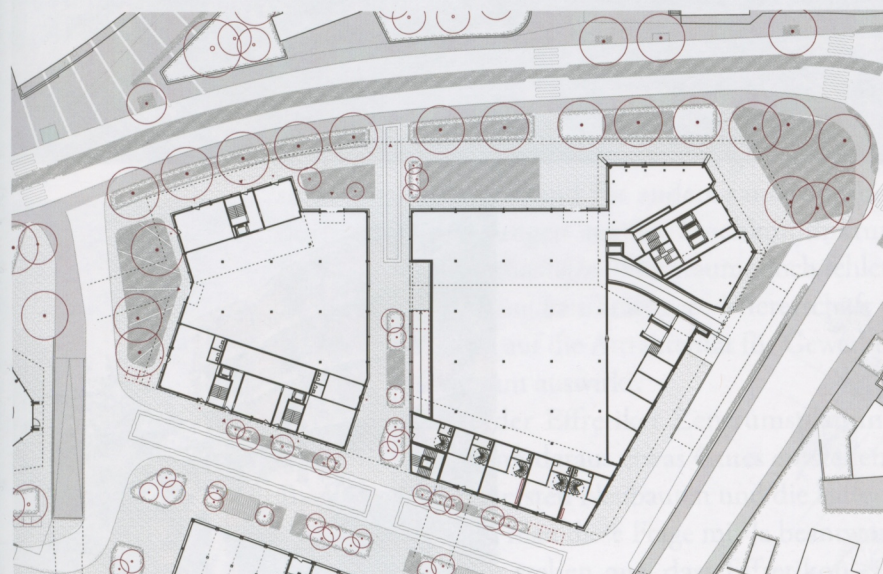
Landschaftsarchitektur

Raderschallpartner, Meilen

Bausumme total (inkl. MwSt.)CHF 10 Mio. (Baukredit benötigt noch
Volksabstimmung)**Chronologie**

Wettbewerb 2021, Planungsbeginn 2021,

Fertigstellung 2031 (geplant)



Erdgeschoss Wohn- und Geschäftshochhaus

E – Wohn- und Geschäftshochhaus

Bahnhof West
Rikonerstrasse 2–10,
8307 Illnau-Effretikon
Bauherrschaft
Baufeld E1: Bereuter Totalunternehmung,
Effretikon
Baufeld E2: Seewarte, Zürich mit Mettler
Entwickler, Zürich
Architektur
BDE Architekten, Winterthur
Landschaftsarchitektur
Uniola, Zürich
Bausumme total (inkl. MwSt.)
Baufeld E1: CHF 22 Mio., E2: CHF 43 Mio.
Gebäudevolumen SIA 416
Baufeld E1: 26 000 m³, E2: 71 000 m³
Geschossfläche SIA 416
Baufeld E1: 7 000 m², E2: 21 000 m²
Energie-Standard / Label
SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040; 2017),
SNBS Gold
Chronologie
Wettbewerb 2023, Planungsbeginn 2024,
Bezug 2029 (geplant)

kaum möglich gewesen. Am Ende hätte sich eine nächste Generation mit zusammenhangslosen Fragmenten herumschlagen müssen. Schliesslich gelang es, in einer Art Studienauftrag das Projekt zwei weiteren Entwürfen gegenüberzustellen. Daraus ging 2010 ein Konzept von Stauer & Hasler Architekten siegreich hervor.

Als Hänseler 2014 starb, schien die Zentrumsentwicklung vor einem Scherbenhaufen zu stehen. Doch die Stadt trieb die Planung bis zum Masterplan von 2018 voran. Die beiden Hochhäuser gehen zwar auf Hänselers monolithische Planung zurück, erhielten jedoch durch Stauer & Hasler ihre städtebauliche Legitimation als bauliche Auszeichnung des Stadtzentrums. Zudem berücksichtigt der Masterplan im Gegensatz zum Projekt Mittim die bestehenden Grundstücksgrenzen, was die Umsetzung in Etappen ermöglicht. Während andere Agglomerationsorte – etwa Kloten – ihr Stadtzentrum aus einem ehemaligen (meist schon malträtierten) bäuerlichen Kern hinaus entwickeln, sind die Planer in Effretikon freier, liegen doch die alten Siedlungskerne abseits des Zentrums.

Türme am Horizont

Als ersten Baustein realisierte Totalunternehmer Bereuter bis 2025 die Überbauung Bellis von Stauer & Hasler Architekten. An der Bahnhofstrasse fasst das von der Strasse zurückgesetzte siebengeschossige Gebäude mit Läden, Büros und Wohnungen einen Platz und schafft bauliche Dichte. Im rückwärtigen Teil des Grundstücks vermittelt ein dreiteiliges Wohnhaus mit einer bewegten Fassade zum kleinteiligen Einfamilienhausquartier. In zweiter Reihe am Stadtgarten erstellt zurzeit die gemeinnützige Aktiengesellschaft Habitat 8000 einen Neubau mit 56 Wohnungen. Die Pläne stammen vom Büro Helle Architektur, den Garten gestalten Krebs und Herde Landschaftsarchitekten. Das benachbarte Alters- und Pflegezentrum wird die Wohnungen mieten und so altersgerechten, bezahlbaren Wohnraum anbieten.

Das nächste Projekt wird den Sprung in eine bis anhin im Zentrum unbekannt Dimension machen: An Stelle des einstigen Kaufhauses Regina erstellt die Schweizer Anlagestiftung 1291 ein 19-geschossiges Hochhaus mit Gastro, Gewerbe, Büros und Wohnungen. Pool Architekten entwarfen das Hochhaus, Huggenbergerfries den geplanten städtischen Bushof und Kuhn Landschaftsarchitekten die Umgebung.

A – Wohn- und Geschäftshaus Bellis
 Bahnhofstrasse 21, 8307 Illnau-Effretikon
Bauherrschaft
 Bereuter Totalunternehmung, Effretikon
Architektur
 Stauer & Hasler Architekten, Frauenfeld;
 Alexandra Vier (Projektleitung); Mitarbeit:
 Diana Sionta, Anna Karg, Hanna Diesch,
 Robin Baur, Noemi Wessels, Zoé Bodmer
Tragwerk
 Roggensinger Ing., Volketswil
Landschaftsarchitektur
 Krebs und Herde, Winterthur (Bauprojekt);
 BLUM FreiRaumPlanung, Schaffhausen
 (Ausführung)
Fachplanung
 Bauphysik: Mühlebach Partner, Winterthur
 HLKS: W+L Partner, Rapperswil
 Elektroingenieure: 3-Plan Haustechnik,
 Winterthur
 Nachhaltigkeit: Preisig Pfäffli, Zürich
 Bauleitung: Bereuter Totalunternehmung,
 Effretikon
Bausumme total (inkl. MwSt.)
 CHF 27 Mio.
Gebäudevolumen SIA 416
 47 000 m³
Geschossfläche SIA 416
 14 000 m²
Energie-Standard/Label
 SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040; 2017)
Chronologie
 Wettbewerb 2010, Masterplan 2016–18,
 Planungsbeginn 2019, Bezug 2025

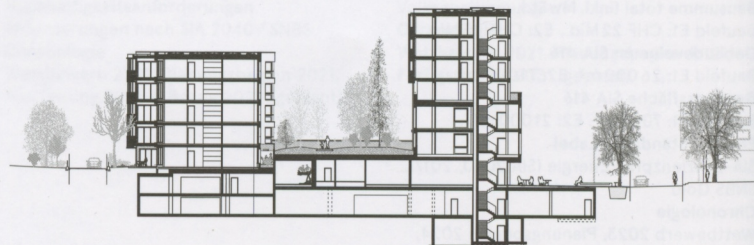


Erdgeschoss

0 10



Pionierprojekt der Zentrumsentwicklung:
 Das Bellis steht mit seinen sieben
 Geschossen und einer Entwicklung in die
 Tiefe für eine höhere bauliche Dichte.



Querschnitt

Später wird auch auf dem Eckgrundstück zum Kreisel ein Hochhaus in den Himmel wachsen. BDE Architekten mit Uniola Landschaftsarchitektur gewannen 2023 den Wettbewerb für die Wohn- und Geschäftsüberbauung. Etwas länger dürfte es dauern, bis die SBB ihre Baufelder entwickeln. Doch ein umfassender Umbau der zu knappen Publikumsanlagen ist erst möglich, wenn der Brüttener Tunnel in den 2030er Jahren die vielbefahrene Strecke entlastet. Vorher wird die Bahn kaum grössere Projekte anpacken.

Die Anfänge sind vielversprechend

Wer auf der Fahrt von Zürich nach Winterthur in Effretikon aus dem Zugfenster blickt, entdeckt die meisten Baukräne nicht entlang der Bahnhofstrasse, sondern auf der anderen Seite. Hier regelt der Masterplan Bahnhof Ost die Entwicklung. Im Bau ist das Seniorenzentrum Oase und etwas zurückversetzt, ausserhalb des Masterplangebiets, eine Wohnsiedlung. Ihre Vorgängerin war zwar erst gut 40-jährig, steht aber stellvertretend für andere sanierungsbedürftige Überbauungen aus der Hochkonjunktur. Diese bieten zwar günstigen Wohnraum, doch fehlen Wohnungen für eine kaufkräftigere Mieterschaft – was sich wiederum auf die Attraktivität für Gewerbebetriebe im Zentrum auswirkt.

Die Anfänge der Effretiker Zentrumsplanung waren holprig. Kann daraus etwas Gutes entstehen? Blickt man auf die ersten Neubauten und die laufenden Projekte, kann man diese Frage mit Ja beantworten. Die Chancen stehen gut, dass Effretikon ein Ortszentrum mit eigenständigem Charakter und attraktiven öffentlichen Räumen erhält. Das ist eine wichtige Voraussetzung dafür, dass sich auch neue Läden und Restaurants – und somit städtisches Leben – ansiedeln. Diese Dynamik hat auch den bald 50-jährigen Effi-Märt erfasst: Die Eigentümerin Siska Immobilien hat einen Gestaltungsplan ausgearbeitet, der den radikalen Umbau des Ladensockels und den Neubau eines Teils der darauf stehenden Wohnhäuser vorsieht. —

Werner Huber (1964) war von 2001–24 Redaktor von Hochparterre. 2024 gründete er die Agentur Baukultur GmbH, heute arbeitet er als Autor und Publizist. Er ist in den 1960er und 1970er Jahren in Effretikon aufgewachsen und verfolgt seither das Geschehen aufmerksam.

Résumé

Effretikon prend enfin son envol

Développement du centre autour de la gare de Effretikon

Effretikon, qui est aujourd'hui une grande agglomération, est née de la fusion de trois hameaux situés à proximité de la gare d'Illnau-Effretikon pendant la période de prospérité des années 60. Depuis cette évolution, elle n'a eu de cesse de se chercher un centre. Au début des années 1970, l'Effi-Märt, un complexe multifonctionnel comprenant une galerie marchande, des logements, une maison de retraite et une place de marché, a été construit et est devenu pendant un certain temps un lieu de rencontre très apprécié. La planification actuelle du centre a débuté en 2008, lorsque le projet d'investissement Mittim, d'une ampleur disproportionnée, a suscité autant l'enthousiasme que le scepticisme. Son remaniement en 2018 a abouti au plan directeur de Stauer & Hasler Architekten, qui prévoit une densification et une revalorisation le long de la Bahnhofstrasse. Le premier volet du projet, l'immeuble résidentiel et commercial Bellis, situé en face de la gare, a été achevé en 2025. D'autres immeubles résidentiels et tours, ainsi que la gare routière urbaine, lui emboîteront le pas dans les années à venir.

Summary

Something's Happening in Effretikon – At Last!

Development of a centre at Effretikon train station

The present-day agglomeration of Effretikon developed during the boom era of the 1960s out of three hamlets close to Illnau-Effretikon train station. The search for a centre is as old as this development itself. The Effi-Märt erected at the beginning of the 1970s is a multi-purpose complex with shopping arcades, apartments, an old person's centre, and a marketplace, which, for a while, became a popular meeting place. The current plans for a centre originated in 2008 when Mittim, an over-dimensioned investors project, offered new hope but also awakened mistrust. In the course of re-working this project, Stauer & Hasler developed a master plan that envisages an increase in density and an upgrade along Bahnhofstrasse. The first project to be completed in 2025 was Bellis, a residential and commercial building opposite the train station. Further apartment houses, high-rise buildings, and the municipal bus station will follow in the next few years.