

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 31 (2018)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Langer Schnauf trägt endlich Früchte  
**Autor:** Huber, Werner  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-816315>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 06.02.2025

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



Beidseits der Bahnhofstrasse wird das Effretiker Zentrum verdichtet und mit zwei Hochhäusern architektonisch ausgezeichnet.

# Langer Schnauf trägt endlich Früchte

**Seit mehr als fünfzehn Jahren möchte Effretikon das Stadtzentrum aufwerten. Einige Anläufe sind gescheitert, nun aber ist die richtige Basis gelegt.**

Text:  
Werner Huber  
Pläne:  
Stauer & Hasler

Zwei Hochhäuser von gut fünfzig Metern Höhe, eine Hauszeile entlang den Bahngleisen, zwei Gebäude an zwei Plätzen, zwei Einzelbauten im angrenzenden Quartier und ein ideal gelegener Busbahnhof: So soll das Zentrum von Effretikon in nicht allzu ferner Zukunft aussehen. Das zeigt jedenfalls der Masterplan «Bahnhof West Effretikon», den der Stadtrat im Januar festlegte. Dieser bildet die Grundlage für das Gebiet zwischen Bahnhof und Märtplatz. Im Rahmen des behördenverbindlichen Masterplans können nun die Grundeigentümer und Projektentwickler Gestaltungspläne für einzelne Teilgebiete ausarbeiten. Damit hat die Stadtregierung von Illnau-Effretikon – der Agglomerationsgemeinde zwischen Zürich und Winterthur –

einen Zug auf die Strecke geschickt, der eigentlich schon lange unterwegs ist, bislang aber nur gemächlich vorankam und vor vier Jahren gar zu entgleisen drohte.

## Tanz auf dem hohen Seil

Planen braucht einen langen Schnauf. Für kleinere Städte und Gemeinden, in denen die Investoren nicht Schlange stehen, gilt das erst recht. «Effretikon – eine Stadt erwacht», hatte Hochparterre einst geschrieben und vier Projekte für die Aufwertung des Zentrums vorgestellt (siehe Hochparterre 5/03). Eines der wichtigsten war die Aufwertung des Zentrums. Dafür hätte die Stadt ein Haus im Gebiet Hinterbühl Süd, gegenüber dem Stadthaus, kaufen wollen, was die Stimmbürger 2004 jedoch ablehnten. Ohne eigenen Grundbesitz waren der Stadt die Hände gebunden; eine Planung ins Blaue hinaus liessen die finanziellen und personellen Ressourcen Illnau-Effretikons nicht zu. →



Effretikon heute: Der Effi-Märt (oben) dominiert.



Studienauftrag 2010: aus einem Guss, aber unrealistisch.



Masterplan 2016: bereit für die schrittweise Umsetzung.

## Die Eckwerte des Masterplans

«Bei der Planung gingen wir vom öffentlichen städtischen Raum aus, nicht von den Gebäuden», erklärt Projektleiter Gian-Marco Jenatsch von Stauer & Hasler Architekten. Zusammen mit den Landschaftsarchitekten Krebs und Herde, dem Büro SNZ Ingenieure und Planer und den Siedlungsplanern Suter von Känel Wild entwickelten sie das Projekt entlang der Achse Bahnhof-Märtplatz. Gegenüber dem Bahnhof und bei der Abzweigung des Rosenwegs (einst die wichtigste Kreuzung des Dorfes) gibt es zwei Plätze, hinter dem denkmalgeschützten Corrodi-Haus einen Stadtgarten.

Die Gebäude haben drei Horizonte: den höchsten zwischen 50 und 55 Metern, einen mittleren zwischen 25 und 30 Metern sowie einen niedrigeren von 8 bis 12 Metern. Ähnlich wie beim Studienauftrag von 2010 soll eine bewegte Silhouette das Effretiker Zentrum charakterisieren. Waren es vor acht Jahren drei Hochhäuser, sind es jetzt nur noch zwei. Sie markieren die Verkehrsknoten am Rosenwegplatz und am Kreisel bei der Gestenrietstrasse. Neben den Hochhäusern schufen die Architekten auch Verwandtschaften zwischen anderen Gebäudetypen: dem Haus am Bahnhofplatz und dem Haus am Rosenwegplatz und den Bauten entlang den Gleisen. Die Neubauten gegen das kleinteilige Tannquartier hingegen sind zwei einzelne Häuser, die sich in die bestehende Struktur einbinden.

Der Masterplan sieht vor, den Busbahnhof an die Stelle des früheren Warenhauses Jelmoli zu verschieben. Damit rückt der Busbahnhof nicht nur näher ans Zentrum, sondern er kommt auch zwischen die beiden Unterführungen des Bahnhofs zu liegen.

Mit der viel befahrenen Bahnlinie Zürich-Winterthur und der Bahnhofstrasse ist das Effretiker Zentrum stark mit Lärm belastet. Im Rahmen des neuen Betriebs- und Gestaltungskonzepts verlangte die Stadt vom Kanton Tempo 30 auf der Strasse. Zusammen mit einem Flüsterbelag könnte man so den Strassenlärm je um zwei Dezibel reduzieren, womit schon in unteren Geschossen Wohnungen möglich wären. Dies ist auch ein ökonomischer Faktor, denn man hätte so einen grösseren Spielraum, um einen guten Nutzungsmix zu erreichen.

Eine wichtige Frage, die Planer und Politiker gleichermaßen beschäftigte, war die Dichte. Das vorangehende, vor allem investorengetriebene Projekt hatte eine Baumassenziffer von durchschnittlich 8,0 Kubikmeter pro Quadratmeter. Die Konzeptstudie von 2016 zeigte, dass städtebaulich eine Baumassenziffer von 7,1 möglich wäre. Je nach Baufeld schwankt sie jetzt zwischen 5,0 und 9,3, wobei die Dichte zwischen Bahnhofstrasse und Bahnlinie höher, zwischen der Bahnhofstrasse und dem angrenzenden Tannquartier niedriger ist.

### Zentrumsentwicklung Bahnhof West, Effretikon Masterplan, 2018

Festgelegt durch den Stadtrat von Illnau-Effretikon ZH  
Architektur:  
Stauer & Hasler  
Architekten, Frauenfeld  
Landschaftsarchitektur:  
Krebs und Herde,  
Winterthur  
Verkehringenieure:  
SNZ Ingenieure und Planer,  
Zürich  
Siedlungsplanung:  
Suter von Känel Wild,  
Zürich

- 1 Bahnhof
- 2 Busbahnhof
- 3 Stadtgarten
- 4 Rosenwegplatz
- 5 Stadthaus
- 6 Märtplatz
- 7 Kreisel
- 8 Tannquartier
- 9 Bahnhof Ost
- 10 Reformierte Kirche



→ Dann, vor bald zehn Jahren, machte das Effretiker Zentrum dennoch mit einem grossen Projekt Schlagzeilen siehe Hochparterre 5/09: Die Entwicklerin Hänsele Immo-konzept präsentierte ein pfannenfertiges Projekt für den Neubau des ganzen Stadtzentrums beidseits der Bahnhofstrasse. Mit von der Partie war auch die Stadt, ja, es war sogar der damalige Stadtpräsident Martin Graf, der Hans Hänsele zur grossen Tat motivierte. Dieser wollte ursprünglich bloss ein Areal vis-à-vis dem Bahnhof entwickeln, was aber den strategischen Zielen der Stadt - der Entwicklung im Gebiet Hinterbühl Süd - zuwiderlief.

Im Engagement von Hans Hänsele sah Stadtpräsident Graf eine Möglichkeit, die Ziele der Stadt weiterverfolgen zu können, wenn auch auf anderem Weg. Dabei waren die Behörden aber nur Juniorpartner. Und sie sass in der Zwickmühle: Einerseits waren sie froh, dass der Entwickler dem absterbenden Zentrum eine Perspektive gab, andererseits war ihnen das forsche Vorgehen Hänseles nicht ganz geheuer. Dieser war nämlich ein Entwickler alter Schule. Und als solcher dachte er gradlinig von der Idee über das Projekt bis zur Realisierung. Städtebauliche Studien, räumliche Analysen oder ein Wettbewerb hatten da kaum Platz. Entsprechend sah das Projekt aus, das CH Architekten entworfen hatten: nicht wirklich schlecht, aber eben auch schematisch und beliebig.

Stadtpräsident Graf und die Baubehörden versuchten, das Beste aus der Situation zu machen und Hänseles Dynamik in bessere Bahnen zu lenken. Anfang 2009 sollten Informationen und Workshops die Bevölkerung von den Vorteilen des grossen Wurfs überzeugen, was indes nicht gelang. Auf Kritik stiess nicht nur das Projekt mit den drei Hochhäusern, sondern auch das Verfahren. Weshalb soll ein Entwickler mit einem einzigen Architekten

ohne Wettbewerbsverfahren das ganze Zentrum beplanen, abreißen und neu bauen können? Hans Hänsele hatte zwar einen grossen Teil der betroffenen Grundeigentümer mit ins Boot geholt und selbst ein grosses Grundstück gekauft, um sein Engagement zu unterstreichen. Er musste aber einsehen, dass ein auf seinem Entwurf bestehender Gestaltungsplan weder im Parlament noch in der Bevölkerung eine Chance haben würde.

Für die Stadt war Hänseles Erkenntnis eine Chance: Sie konnte ihn davon überzeugen, dass nur ein Schritt zurück das Vorhaben retten kann. Und so veranstaltete sie 2010 einen Studienauftrag unter den drei Büros CH Architekten, Stauer & Hasler Architekten und AGPS Architecture. Die Jury empfahl das Projekt von Stauer & Hasler zur Weiterbearbeitung.

Der Stadtpräsident hatte in diesem Hochseilakt zwar geschickt taktiert, doch nach wie vor hielt Hans Hänsele das Heft in der Hand. Um nun aber einen Gestaltungsplan auszuarbeiten und bewilligungsfähig zu machen, musste er nicht nur die meisten, sondern alle betroffenen Eigentümer mit ins Boot holen. Als Mann alter Schule war er überzeugt, dass es nur eine Frage der Zeit und des Geldes sei, bis der letzte Zweifler kippe. Doch diese Letzten blieben standhaft, bis Hans Hänsele nach kurzer Krankheit im Sommer 2014 überraschend starb.

#### Das Ende als Chance

Mit dem Tod des Immobilienentwicklers war auch das Grossprojekt gestorben. Das Thema Zentrumsentwicklung hingegen war aktueller denn je, und für die Stadt bot sich nun eine Chance, das Heft selbst in die Hand nehmen. Während der zehnjährigen Planungszeit hatte sich der Niedergang des Effretiker Zentrums beschleunigt, weil in

100  
YEARS  
ICONIC  
BATHROOM  
SOLUTIONS

KALDEWEI



Waschtisch MIENA by Anke Salomon

kaldewei.ch

Erwartung der grossen Pläne kaum mehr investiert wurde. «Der Bahnhof Effretikon ist immer noch ein guter Standort, aber er ist unternutzt», hält der heutige Stadtpräsident, Ueli Müller, fest, und er betont, dass die Verdichtung an diesem Ort auch nach dem kantonalen Richtplan sinnvoll und richtig sei.

Auch wenn der Planungszug in den vorangegangenen Jahren nicht richtig vorankam, konnten die Behörden auf ihren Erfahrungen aufbauen. Anstelle eines eigentümergebundenen Gestaltungsplans wollte die Stadt in einem ersten Schritt nun einen nur behördenverbindlichen Masterplan erarbeiten. Anschliessend sollten die einzelnen Teilgebiete separat bearbeitet werden. Dabei war es klar, dass nur jene Grundstücke zum Masterplan gehören, deren Eigentümer das auch wollen. Das macht die Planung zwar kompliziert, dafür den ebenso wichtigen politischen Prozess einfacher.

Die Ausarbeitung des Masterplans vergab die Stadt im Herbst 2016 an Stauer & Hasler Architekten, also an die Gewinner des früheren Studienauftrags. Im Laufe der dazwischen liegenden Jahre hatte sich dieses Büro mit Projektleiter Gian-Marco Jenatsch ein grosses Wissen angeeignet und war mit der Situation vertraut. Die Architekten bogen aber nicht einfach das Hänseler-Projekt zu recht, sondern machten mit einer Konzeptstudie in drei Varianten einen Schritt zurück. Aus diesen Erkenntnissen entwarfen sie ein Richtprojekt, das sie schliesslich in den nun verabschiedeten Masterplan gossen. Zwei Grundeigentümer-Informationen und eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung haben diesen Prozess begleitet. Mit dem Masterplan sind nun die Voraussetzungen erfüllt, für die sechs Baufelder Gestaltungspläne zu erarbeiten - in der Regel in einem Wettbewerbsverfahren. In den Startlö-

chern steht bereits die Volketswiler Bereuter-Totalunternehmung, die die Liegenschaften gegenüber dem Bahnhof erworben hat und hier ein Wohn- und Geschäftshaus mit grosser Coop-Filiale errichten möchte. Die Zürcher Baugesellschaft Habitat 8000 hat ebenfalls eine Liegenschaft gekauft, um darauf ein Wohnhaus zu bauen. Auch an anderen Stellen kommen laut Stadtpräsident Ueli Müller Projekte in Gang. Der Zug scheint nun an Fahrt zu gewinnen. Die Liegenschaft, die Hans Hänseler seinerzeit gekauft hatte, das frühere Warenhaus Jelvoli, gehört inzwischen einer im liechtensteinischen Balzers domizilierten Immobiliengesellschaft.

#### Hinter dem Bahnhof stehen die Kräne

Seit Hochparterre erstmals die «vier Projekte zum Glück» vorgestellt hat, sind fünfzehn Jahre vergangen. Der damals angepeilte Kauf der Liegenschaft gegenüber dem Stadthaus war zwar gescheitert. Doch die drei anderen Projekte sind vorangekommen: Der Kanton hat die Bahnhofstrasse bis auf den zentralen Abschnitt zur Hälfte umgebaut, und die Stadt hat den Märtplatz neu gestaltet. Die grössten Fortschritte hat indes das vierte Projekt gemacht: die Gebietsentwicklung hinter dem Bahnhof. Sie war bereits 2001 Thema im sechsten European-Wettbewerb, und im Windschatten von Hans Hänselers Ambitionen vor dem Bahnhof nahmen die Dinge hinter dem Bahnhof ihren geordneten Lauf: 2014 führte die Stadt eine Testplanung mit drei Planerteams durch, woraus das Projekt von Morger Partner Architekten als Grundlage für den Masterplan hervorging. Diesen hat der Stadtrat Ende 2015 festgesetzt. Die vielen Baukräne, die zurzeit am Fuss des Hügels mit Ernst Gisels Kirche stehen, zeugen davon, dass der lange Schnauf der Stadt nun Früchte trägt. ●

WIR LIEBEN  
KERAMIK!

[www.hgc.ch/keramik](http://www.hgc.ch/keramik)

**HGC**  
WAND- & BODENBELÄGE