



Ein Gestaltungsplan mit Köpfchen: Effretikon, ZH, soll rund um den Bahnhof einen attraktiven Stadtkern erhalten.



Das neue Stadtzentrum wird sich in die Höhe entwickeln. Ein Platz soll Passanten und Pendler zum Flanieren animieren.

# Wohnungsvielfalt und Energieautarkie

*Stadtentwicklung* – Effretikon soll einen richtigen Stadtkern erhalten. Die ersten Projektentwürfe stammen aus den Federn der Hänseler Immobilien AG und der ch-Architekten. Besonders gewagt sind die geplanten drei Türme von bis zu 70 Metern Höhe.

Von Christine Buschor

Im Zentrum Effretikons sind heute nur wenige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zu finden. Rund 90 Prozent des Detailhandelsumsatzes wird im einzigen nennenswerten Einkaufszentrum, dem Effimärt, erwirtschaftet. Auch die Bevölkerung stagnierte in den letzten Jahren. Die Einwohnerzahl von Illnau-Effretikon wuchs zwischen 1990 und 2007 nur um rund fünf Prozent, bei einem kantonalen Durchschnitt von 14 Prozent. Das Projekt «mittim Effretikon» basiert auf der Überzeugung, dass Stadtzentren gestärkt sein sollen. Der Arealentwickler Hans Hänseler von Hänseler Immokonzert AG hat einen privaten Gestaltungsplanentwurf, der in Zusammenarbeit mit den ch-Architekten

entwickelt wurde, unter dem Namen «mittim Effretikon» für die Zentrumsentwicklung des Städtchens zur Vorprüfung durch den Stadtrat eingereicht. Hänseler war bereits für die Projektierung von «mittim» in Wallisellen verantwortlich.

## Das Optimum herausholen

Der Stadtrat hat das Projekt im Januar grundsätzlich gut geheissen. Die städtebauliche Verträglichkeit der Zentrumsentwicklung muss indessen sichergestellt sein. Zur fachlich objektiven Beurteilung des Gestaltungsplanes hat der Stadtrat in Absprache mit der Hänseler Immokonzert AG zwei Architekturbüros, die renommierten Planungsbüros Stauffer & Hasler, Frauen-

feld, sowie AGPS aus Zürich, beauftragt, bis Juni das Richtprojekt zu überprüfen. Die Vergleichsplanungen werden in den nächsten Wochen eingereicht und in einem zweiten Schritt vom Stadtrat in Zusammenarbeit mit der Hänseler Immokonzert AG ausgewertet. Diese Massnahme sei ergriffen worden, um aus dem Projekt das Optimum herauszuholen, so Martin Graf (Grüne), Stadtpräsident von Illnau-Effretikon, im Gespräch mit dem «Tages-Anzeiger». Zu diesem Zweck bewilligte die Exekutive rund 160'000 Franken.

Im Einvernehmen zwischen Arealentwickler und Stadtrat wird der Gestaltungsplan dann entsprechend angepasst, so dass der Stadtrat und in der Folge der Grosse Gemeinderat zum Ergebnis Stellung nehmen können. Die Ergebnisse der Vergleichspla-

nung werden voraussichtlich im Sommer 2010 der Bevölkerung vorgestellt.

Ein zentrales Ziel des Projekts ist klar definiert, nämlich die Lebensqualität der Kleinstadt Illnau-Effretikon zu steigern, indem attraktive Begegnungszentren geschaffen werden. «Der Stadtrat ist überzeugt, dass eine Aufwertung des Zentrums von Effretikon dringend nötig ist und von einer Mehrheit der Bevölkerung begrüsst wird».

## Grosse Wohnvielfalt angestrebt

Auf einer Fläche von rund 33'000 Quadratmeter sollen insgesamt zehn neue Gebäude rund um das Gebiet am Bahnhof entstehen. Ältere Gebäude sollen dabei durch Neubauten ersetzt werden. Das neue Stadtzentrum dürfte sich in die Höhe entwickeln. Drei Hochhäuser von bis zu 70 Metern Höhe, 2 Hofbauten sowie diverse Begleibauten sind geplant. Es sollen aber auch viele neue Freiräume entstehen. Neben ausreichenden Verkaufsflächen für verschiedene Detailhändler und Dienstleistungsbetriebe wird auch ein grosser Stadtgarten eingeplant. Insgesamt 400 neue Wohnungen sind vorgesehen. Dabei wird eine möglichst grosse Wohnungsvielfalt angestrebt, Generationen- und Familienwohnungen sollen genauso Platz finden wie Lofts, Senioren- oder Studentenwohnungen. Auch ein Umbau des Bahnhofplatzes in Effretikon ist geplant. Der neue Platz soll Passanten

und Pendler zum Flanieren animieren. Die Hänseler Immokonzert AG hat sich einem Energiekonzept verpflichtet. So soll die gesamte Überbauung zu 100 Prozent durch erneuerbare Energie betrieben werden. Die

Umsetzung des Projekts erfolgt als Public Private Partnership (PPP) mit der Stadt Illnau-Effretikon. Die Anlagekosten von etwa 350 Millionen Franken werden ausschliesslich mit privaten Mitteln finanziert.

## EIGENE ENERGIEZENTRALE

Rund 500 Parkplätze sollen in den unterirdischen Garagen beim «mittim Effretikon» entstehen. Das Besondere daran: Jeder einzelne Parkplatz ist mit einer Steckdose ausgestattet. Dies bietet den Besuchern und Mietern die Möglichkeit, ihre Elektromobile während der Parkzeit kostenlos aufzuladen. Der Arealentwickler ist davon überzeugt, dass Elektrofahrzeuge viel schneller das Strassenbild prägen werden, als sich das heute viele vorstellen können. Die Energie soll durch Solarpanelen auf den Dächern der Überbauung gewonnen werden. Die Möglichkeit, Solarstrom von den Dächern für den Strom der Elektroautos zu beziehen, ist nur ein Vorstoss. Hans Hänseler von der Hänseler Immokonzert AG möchte mit «mittim Effretikon» das erste Stadtzentrum der Schweiz und Europas schaffen, das mit einer Energiezentrale betrieben wird, das zu hundert Prozent CO<sup>2</sup>-neutral arbeitet und würde damit Pionierarbeit leisten. Eigens dafür hat Hänseler das Label «HAE Energy» kreiert. Das Label steht für umwelt- und klimabewusstes Bauen und Betreiben von Überbauungen. Umwelt- und Klimaschutzanliegen sollen dabei nicht über Fördergelder und Subventionen erreicht werden, sondern im Rahmen einer normalen kommerziell vertretbaren Finanzierung. Die Gebäude von «mittim Effretikon» dürften rund 70 Prozent weniger Energie brauchen als herkömmliche. Hänseler ist überzeugt, dass der Umwelt und dem Klima Sorge getragen werden muss, und das Verständnis dafür sich immer mehr im Bewusstsein der Menschen festsetzen wird.