



EFFRETIKON

2

Der Hochseilakt geht weiter

Kommentar: Werner Huber > Die Bemühungen um eine Zentrumsentwicklung von Effretikon gehen in eine neue Runde. Ob dabei alles gut kommt, steht in den Sternen.

«Um sicherzustellen, dass eine optimale städtebauliche Lösung realisiert wird, wurde eine Vergleichsplanung in Form dieses Studienauftrags durchgeführt», heisst es in der Einleitung des Juryberichts. Das klingt gut, ist aber schöngefärbt. Denn Arealentwickler Hans Hänssler hatte schon ein fixfertiges Projekt, das man nur noch in einen Gestaltungsplan hätte giessen müssen. Der Widerstand dagegen war jedoch so gross, dass das Projekt politisch chancenlos war – trotz eines von der Stadt begleiteten Verfahrens.

Was bisher geschah > Das Effretiker Zentrum dreht sich seit der Eröffnung des Einkaufszentrums «Effi-Märt» vor über dreissig Jahren in einer Abwärtsspirale. 72 Prozent der Kaufkraft fliessen an andere Orte ab, und von dem Geld, das am Ort ausgegeben wird, landen 87 Prozent in den Kassen der beiden Grossverteiler. Während Jahren versuchte die Stadt auf dem Areal Hinterbühl Süd vergeblich, eine Entwicklung anzustossen (Titelgeschichte HP 5 / 03). Sie ist gescheitert, weil das Stimmvolk einen strategischen Liegenschaftenerwerb bachab geschickt hat. Für Martin Graf, den Stadtpräsidenten von Illnau-Effretikon, war es deshalb Fluch und Segen zugleich, als Hans Hänssler ein Projekt für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses gegenüber dem Bahnhof präsentierte. Fluch, weil die Stadt die Entwicklung nicht beim stark belebten Bahnhof, sondern im Hinterbühl Süd an der anderen Ecke des Zentrums beginnen wollte. Segen, weil endlich jemand bereit war, im grösseren Mass im Ortszentrum zu investieren. Die Stadt witterte die Chance, die Zentrumsentwicklung wieder in Fahrt zu bringen, und verpflichtete Hänssler, das ganze Zentrum samt Hinterbühl Süd in die Planung einzubeziehen. Eine Begleitgruppe sollte die Bedürfnisse der Öffentlichkeit einbringen. Das Ergebnis war das Projekt «Mittim» von CH Architekten, das Anfang 2009 präsentiert wurde (HP 5 / 09). Die Reaktionen waren heftig und meist ablehnend. Kritisiert wurde nicht

nur das Projekt mit den drei Hochhäusern, kritisiert wurde vor allem das Verfahren. Weshalb soll ein einziger Entwickler mit einem einzigen Architekten ohne Wettbewerbsverfahren das ganze Effretiker Zentrum beplanen, abreißen und neu bauen können?

Schritt zurück > Da holte der Arealentwickler einen Grossteil der 29 betroffenen Grundeigentümer mit ins Boot und engagierte sich mit dem Kauf eines der grösseren Areale zusätzlich. Das gab der Stadt die Gewissheit, dass er sein Vorhaben nicht so schnell aufgeben würde. Hänssler wiederum musste einsehen, dass sein Projekt im Parlament und in der Bevölkerung keine Chance haben würde. Die Stadt konnte den Entwickler davon überzeugen, dass nur ein Schritt zurück – ein begrenzter Studienauftrag – das Vorhaben retten könnte. Die Palette der Entwürfe ist trotz der beschränkten Auswahl breit: agps bauen ein Stück kompakte Stadt, das sich von der heterogen gewachsenen Umgebung absetzt, Stauer & Hasler schlagen eine offene Struktur vor, die sich mit ihrem Umfeld vernetzt. CH Architekten schärfen ihr Projekt und machen damit sein Manko offensichtlich: Es könnte irgendwo stehen. Der Jury-Entscheid, das Konzept von Stauer & Hasler als Basis für den Gestaltungsplan zu empfehlen, ist richtig.

Es geht weiter > Zweifellos begann der Planungsprozess am falschen Ende. Man hätte sich gewünscht, dass in einem offenen Verfahren zunächst die städtebaulichen Richtlinien definiert werden und erst auf dieser Basis die Entwickler und Investoren ins Spiel kommen. Viele Städte der Agglomeration haben aber weder die personellen noch die finanziellen Ressourcen für eine solche Planung. Stadtpräsident Martin Graf hat in einem Hochseilakt durchaus geschickt taktiert, um das Potenzial des Entwicklers für Effretikon nutzbar zu machen. Alles in Butter? Nein, (noch) nicht. Hans Hänssler steht zwar ausdrücklich hinter dem siegreichen Entwurf. CH Architekten sind jedoch weiterhin mit von der Partie. Sie sollen zusammen mit Stauer & Hasler eine Architektengemeinschaft bilden. Das allein birgt viel Zündstoff. Doch gegen den Willen der Bevölkerung lässt sich kein neues Zentrum realisieren – das hat der Arealentwickler in der ersten Runde sicher gelernt.

2 Effretikon ist in erster Linie eine Pendlerstadt.