



## BESCHLUSS

VOM 13. JANUAR 2022

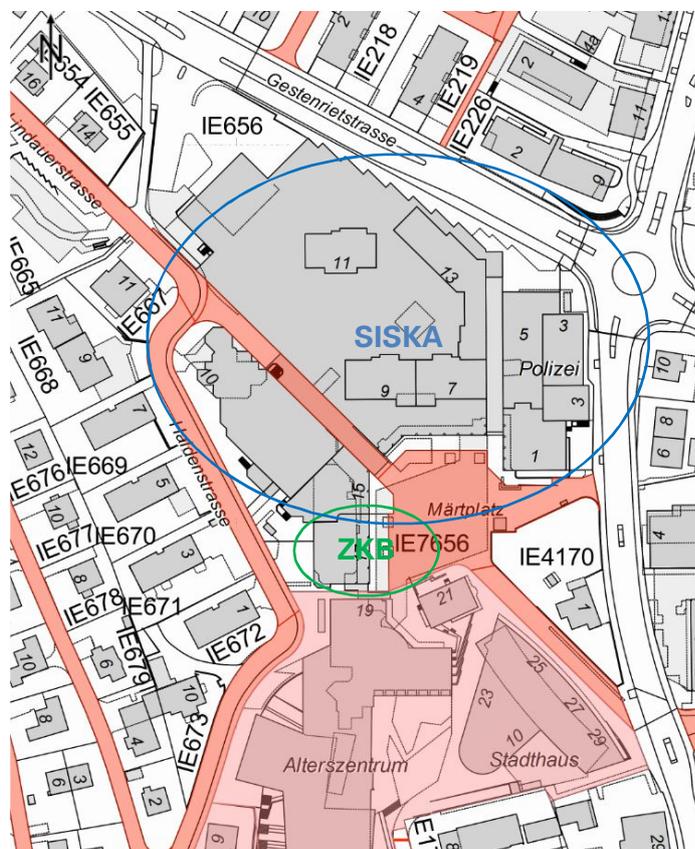
GESCH.-NR. 2021-1712  
BESCHLUSS-NR. 2022-5  
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **04 BAUPLANUNG**  
**04.05 Nutzungsplanung**  
**04.05.20 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr**  
**(s. Anhang 1)**

BETRIFFT **Weiterentwicklung Effi-Märt und Märtplatz;**  
**Veränderungsabsichten der SSKA Immobilien AG und städtische Rahmenbedingun-**  
**gen**

## AUSGANGSLAGE

Der Gebäudekomplex des Ende der 1970er Jahren realisierten «Effi-Märts» befindet sich zu grossen Teilen im Besitz der SSKA Immobilien AG (blau). Ein kleiner Gebäudeteil steht im Eigentum der Zürcher Kantonalbank ZKB (grün). Der städtische Besitz ist mit dem Märtplatz, dem Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen (APZB) und dem Jugendhaus ebenfalls Teil des Areals (rot).



Günter Heuberger von der SSKA Immobilien AG hat die Stadt kontaktiert, weil er das Zentrum «Effi-Märt» erneuern möchte und sich dazu einen gewissen Entwicklungsspielraum wünscht. Mit dem bestehenden Volumen von ca. 4.9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ist die zulässige Baumasse in der Zentrumszone Z 4.0 bereits überschritten.

Nach einem ersten gemeinsamen Gespräch zwischen SSKA, ZKB und Stadt haben die beiden Unternehmen ihre Wünsche und Entwicklungsabsichten formuliert. Dabei stellte sich heraus, dass die ZKB sich mit dem Bestand zufrieden zeigt und keine Bedürfnisse nach Veränderungen hegt.

Die SSKA hat der Stadt schriftlich ihre Veränderungswünsche in Bezug auf den «Effi-Märt», den Märtplatz und ein neues Hochhaus unterbreitet.

Seitens Stadt wurde vorgeschlagen, dass der Masterplan «Bahnhof West» und das zugehörige Freiraumkonzept um ein Baufeld erweitert wird und hat zu diesem Zweck Astrid Stauer (Stauer + Hasler Architekten) und Mathias Krebs (Krebs + Herde Landschaftsarchitekten) zusammen mit den Antragstellern zu einem Gespräch eingeladen.



### **BESCHLUSS**

VOM 13. JANUAR 2022

GESCH.-NR. 2021-1712

BESCHLUSS-NR. 2022-5

Anschliessend haben die Architektin und der Landschaftsarchitekt der Stadt empfohlen, einen alternativen Weg gegenüber der Masterplan-Erweiterung einzuschlagen. Da vorliegend nicht eine «Abriss-Strategie» verfolgt wird, sondern die Veränderungen im bestehenden Gebäudekomplex erfolgen sollen - punktuell mit der allfälligen Ergänzung um ein Hochhaus - handelt es sich eher um einen Architekturauftrag als um eine städtebauliche Planung. Demnach soll die Stadt ihre Rahmenbedingungen und Anforderungen formulieren und die SSKA Immobilien AG dann darauf aufbauend ihre Studien erarbeiten lassen. Das könnte zum Beispiel durch das Architekturbüro Baumschlager + Eberle erfolgen, welches die SSKA auch mit den bisherigen Studien beauftragt hatte. In der Folge wäre ein Wettbewerb durchzuführen und insbesondere wegen der Erhöhung der Baumasse ein Gestaltungsplan auszuarbeiten.

### **VERÄNDERUNGSWÜNSCHE UND ABSICHTEN DER SSKA VOM 11. NOVEMBER 2021**

Nachfolgend die eingangs erwähnte Auflistung der SSKA:

#### EFFI-MÄRT

- Retail mit Grossverteiler, Discounter, Apotheke/Drogerie, Schuhe, kleinere Formate
- Wohnungen in der bisherigen Anordnung und Grösse
- neue grosszügige Liftsituationen
- Tiefgarage saniert

#### MÄRTPLATZ

- Öffnung des Effi-Märt hin zum Märtplatz
- einladender Haupteingang in den Effi-Märt
- hohe Aufenthaltsqualität mit Grünraum und Wasser (gilt für ganze Umgebung)

#### HOCHHAUS

- Erdgeschoss: Restaurant und Bar, eventuell kleinere Retailflächen, Bank
- Seminar- und Konferenzgeschoss
- Medizinisches Zentrum, Gemeinschaftspraxen
- Büronutzung
- Wohnnutzung
- Öffentliche Nutzung (Kultur / Stadt / Quartier)
- Gemeinschaftsgarten auf Dach
- Holzbau

#### NUTZUNGSANFORDERUNGEN

- Einfachheit
- Schlichtheit
- Klimatauglichkeit im Bau und Betrieb (Gas, falls möglich Fernwärme / Photovoltaik und bei Weiterverwendung von Gas Einsatz von Biogas)



### BESCHLUSS

VOM 13. JANUAR 2022

GESCH.-NR. 2021-1712

BESCHLUSS-NR. 2022-5

### STELLUNGNAHME STADTPLANUNGSKOMMISSION VOM 9. DEZEMBER 2021

Die Stadtplanungskommission begrüsst die Entwicklungsabsichten der SSKA. Insbesondere die Aspekte, wonach bestehende Qualitäten gestärkt und gewisse Schwachstellen behoben werden sollen, werde sehr geschätzt. Auch, dass der Märtplatz eine hohe Aufenthaltsqualität mit Grünraum und Wasser erhalten soll, stösst auf breite Zustimmung. Die Kommission unterstützt es, dass der Bauherrschaft Weiterentwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden und gibt folgende Empfehlungen für die weitere Planung ab:

#### ALLGEMEIN:

- Einige Rahmenbedingungen aus dem Masterplan und dem Freiraumkonzept können auch auf das Areal des Effi-Märts übertragen werden:
  - Erhöhung der Baumassenziffer bis max. 7.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (entspricht Durchschnitt Masterplan West)
  - Einhaltung des minimalen Gewerbeanteils von 35 %
  - Erhöhte Energieanforderungen: z.B. SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) oder ähnliches
  - Freiräume sollen ein zusammenhängendes Ganzes bilden (z.B. wird die nördliche Ecke beim Kreisel zukünftig das Gegenüber des Vorbereichs des Masterplan-Hochhauses sein und der Märtplatz bekommt über die Rikonerstrasse hinweg ein neues Gegenüber mit dem Baufeld E2).
- Der städtische «Leitfaden Private Gestaltungspläne», dat. 20. Mai 2021, ist zu berücksichtigen

#### EFFI-MÄRT

- Die sogenannte «Lindauerpassage» steht im Besitze der Stadt und soll in Lage und Dimension beibehalten werden. Allenfalls kann die wegen dem Treppenabgang bestehende Engstelle in der Passage verbessert werden.
- Die Beibehaltung eines zweiten Durchgangs Richtung Gestenrietstrasse wird sehr begrüsst.
- Die geplante Öffnung des Gebäudes zum Märtplatz wird als grosse Aufwertung beurteilt. Es ist darauf zu achten, dass die Passagen im Gegenzug nicht abgewertet werden.
- Die Ränder des Areals, beispielsweise entlang der Gestenrietstrasse, könnten aufgewertet werden. Diese Stellen eignen sich für ökologische Ausgleichsflächen. Zudem hat der Kanton Zürich an der Gestenrietstrasse den Ausbau eines Trottoirs vorgesehen.
- Ebenso könnte das bestehende Dach mit den Rasenflächen ökologisch aufgewertet werden.
- Die identitätsstiftenden Bestandteile, z.B. Backsteinfassade sollen erhalten bleiben. Neue Bauteile und Materialien müssen nicht zwingend Backstein sein, sollen aber in einen Dialog mit demselben treten.

#### HOCHHAUS

- Variantenstudium zum Hochhaus:
  - Es soll überprüft werden, ob ein neues Gebäudevolumen mit 7.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ohne Hochhaus, also bei einer maximalen Gebäudehöhe von 25 m, untergebracht werden kann.
  - Es sollen Varianten mit verschiedenen Höhen des Hochhauses geprüft werden
- Ein allfälliges Hochhaus soll aus dem Gebäudekomplex des Effi-Märts erwachsen, z.B. einen Kopf in Richtung Kreisel oder Bahnhofstrasse ausbilden. Es soll aber nicht als «Geschwister» der beiden anderen Hochhäuser gelesen werden, sondern sich von diesen unterscheiden.
- Es könnte ein Mehrwert für die Öffentlichkeit geschaffen werden, indem zum Beispiel ein Obergeschoss oder das Dach öffentlich zugänglich gemacht wird.



### **BESCHLUSS**

VOM 13. JANUAR 2022

GESCH.-NR. 2021-1712

BESCHLUSS-NR. 2022-5

#### MÄRTPLATZ:

- Der grosse Baum, der ins Erdreich gesetzt wurde, soll bestehen bleiben. Für die weiteren Bäume in den Pflanztrögen soll bei Veränderungen ein adäquater Ersatz erstellt werden.
- Die heutigen Bestandteile auf dem Effimärt wie Spielplatz, Veloabstellplätze, Entsorgung etc. sollen auch in Zukunft wieder einen Platz finden.
- Die Anlieferung der Läden soll nach Möglichkeit nicht mehr über den Märtplatz erfolgen.

#### WEITERE THEMEN

- Es soll geprüft werden, ob ein Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau realisiert werden kann.

### **STELLUNGNAHME DES STADTRATES**

Die Absichten der SSKA Immobilien AG zur Weiterentwicklung des Effi-Märts und des Märtplatzes werden sehr begrüsst. Ein allfälliges Hochhaus, das sich von den beiden geplanten Zentrums-Hochhäusern in Höhe und Erscheinung unterscheidet, ist denkbar. Der Stadtrat unterstützt die Zielformulierungen der SSKA und lädt diese ein, entsprechende Studien gemäss ihren eigenen Vorstellungen sowie den von der Stadt in den Erwägungen formulierten Rahmenbedingungen auszuarbeiten.

Sofern diese Studien städtebaulich überzeugende Lösungen aufzeigen, können diese dann als Grundlage für einen Wettbewerb dienen und darauf aufbauend ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle eines Hochhauses eine Teilrevision der BZO mit dem «Ergänzungsplan Hochhaus» notwendig sein wird. Dies löst ein zusätzliches planungsrechtliches Bewilligungsverfahren aus. Zudem ist zu berücksichtigen, dass mehr Nutzflächen auch mehr Bedarf an Parkierungsflächen auslösen. Mögliche Lösungen dazu sind im Rahmen der Studien aufzuzeigen.

Der Stadtrat bittet die SSKA Immobilien AG, ihre Studien der Stadt zur Beurteilung zu unterbreiten. In den nachfolgenden Phasen des Wettbewerbs, beziehungsweise des Gestaltungsplanes, ist eine aktive Mitwirkung durch städtische Vertreterinnen und Vertreter denkbar. Bei vergleichbaren Verfahren wurden jeweils eine stadträtliche Vertretung mit Stimmrecht in die Jury delegiert und Fachexpertinnen und -experten der Verwaltung beratend zur Verfügung gestellt.

Parallel dazu wird der städtische Wirtschaftsförderer beauftragt, mit der SSKA Immobilien AG Kontakt aufzunehmen. Allenfalls kann er in Bezug auf die Gewerberäumlichkeiten beratend mitwirken.

Der Leiter Immobilien wird beauftragt zu prüfen, ob ein spezifischer Bedarf für städtische Nutzungen in den Räumlichkeiten des Effi-Märt besteht.



### BESCHLUSS

VOM 13. JANUAR 2022

GESCH.-NR. 2021-1712

BESCHLUSS-NR. 2022-5

**DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON**  
AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU  
**BESCHLIESST:**

1. Die Absichten der SSKA Immobilien AG zur Weiterentwicklung des Effi-Märts und Märtplatzes werden sehr begrüsst. Ein allfälliges Hochhaus ist denkbar.
2. Die SSKA Immobilien AG wird eingeladen, entsprechende Studien gemäss ihren eigenen Vorstellungen sowie den von der Stadt in den Erwägungen formulierten Rahmenbedingungen auszuarbeiten und anschliessend der Stadt zur Beurteilung zu unterbreiten.
3. In den darauffolgenden Phasen des Wettbewerbs und des Gestaltungsplans ist eine Mitwirkung seitens Stadt denkbar.
4. Der städtische Wirtschaftsförderer wird beauftragt, mit der SSKA Immobilien AG Kontakt aufzunehmen um allenfalls bezüglich Gewerberäumlichkeiten beratend mitzuwirken.
5. Der Leiter Immobilien wird beauftragt zu prüfen, ob ein spezifischer Bedarf für städtische Nutzungen in den Räumlichkeiten des Effi-Märt besteht.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. SSKA Immobilien AG, Günter Heuberger, Brunngasse 6, 8400 Winterthur
  - b. Stauer & Hasler Architekten AG, Astrid Stauer, als PDF per E-Mail an [stauer@stauer-hasler.ch](mailto:stauer@stauer-hasler.ch)
  - c. Krebs und Herde GmbH, Mathias Krebs, als PDF per E-Mail an [krebs@krebsondherde.ch](mailto:krebs@krebsondherde.ch)
  - d. Stadtplanungskommission (c/o Sekretariat Hoch-/Tiefbau, elektronisch via Axioma)
  - e. Stadtpräsident
  - f. Stadtrat Ressort Hochbau
  - g. Abteilung Hochbau
  - h. Bereich Immobilien
  - i. Abteilung Tiefbau
  - j. Wirtschaftsförderer

### Stadtrat Illnau-Effretikon



Ueli Müller  
Stadtpräsident



Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 17.01.2022