

**Sitzung vom 19. Februar 2004**

Gesch. Nr.

**28.9 Polizei.- Erweiterung der Tiefgarage Effi-Märt und Neugestaltung des Märtplatzes, Effretikon.- Genehmigung des Projektes, der Konzession und des Zusammenarbeitsvertrages mit Siska Heuberger Holding AG sowie Kreditantrag an den Grossen Gemeinderat für die Kostenanteile der Stadt.-**

---

### 1. Ausgangslage

Das Einkaufszentrum „Effi-Märt“ wurde vor rund 25 Jahren auf mehreren Grundstücken durch verschiedene Eigentümer erstellt. Dazu gehört auch eine Tiefgarage mit 273 Abstellplätzen, wovon 225 der SSKA und 48 dem Zentrum Süd (Andres/Hänni/Thaler) gehören. Aus wirtschaftlichen und technischen Gründen wurde beim Bau auf die Erstellung eines 2. Parkgeschosses verzichtet, erfüllte das bereit gestellte Parkraumangebot doch die baurechtlichen Bedingungen. Mittlerweile reichen die Parkplätze im „Effi-Märt“ zu gewissen Zeiten kaum mehr aus. Diese Entwicklung dürfte durch die Erweiterung und Umgestaltung der Verkaufsflächen von Coop und Migros noch verstärkt werden.

Zudem wird von Seiten der Grundeigentümer und Detaillisten im Stadtzentrum mit Nachdruck darauf hingewiesen, dass der Mangel an Parkplätzen im Zentrum von Effretikon viele Kunden abhalte und damit die Weiterführung der Läden an der Bahnhofstrasse in Frage stelle.

Schliesslich ist es ein erklärtes politisches Ziel, das Zentrum auch durch zusätzliche öffentliche Angebote auf dem städtischen Grundstück, welches bisher nicht voll ausgenutzt ist, aufzuwerten. Auch dies erfordert weitere Parkiermöglichkeiten, unabhängig von der Art der angestrebten Nutzung. Begehren für zusätzliche Räume liegen sowohl von Seiten der Musikschule wie von der familienexternen Kinderbetreuung (Kinderkrippe, Familienzentrum) vor. Und für die geplante Erweiterung des Alters- und Pflegeheimes Bruggwiesen werden 38 Parkplätze benötigt, wovon vorschriftsgemäss 28 unter Niveau.

### 2. Folgerungen

Bei der Suche nach Möglichkeiten, zusätzlichen Parkraum bereit zu stellen, strebte der Stadtrat vorrangig eine direkte Zufahrt zu den Parkplätzen ab Staatsstrassen an, um die für einen grösseren Zusatzverkehr problematische Erschliessung über Quartierstrassen zu vermeiden.

Abklärungen mit der Siska Heuberger Holding AG, der bedeutendsten Grundeigentümerin im Effi-Märt, ergaben, dass die Siska ebenfalls die Schaffung zusätzlicher Parkplätze beim Effi-Märt befürwortet. Insbesondere erklärte sich die Siska bereit, ihrerseits 50 neue Parkplätze zu bauen.

Damit sieht der Stadtrat eine optimale Möglichkeit, zusätzlichen Parkraum zu schaffen, in der Erweiterung des Parkhauses unter dem Märtplatz. Neben der Erschliessung über die Gestenrietstrasse (Staatsstrasse) und damit Entlastung der Quartierstrassen ergeben sich

für die Stadt in einem gemeinsamen Bauvorhaben mit der Siska Synergien, die das Projekt vergünstigen.

Gleichzeitig mit der Erweiterung des Parkhauses sollen die baulichen Anpassungen des Märtplatzes, wie sie u. a. mit der Interpellation des ehemaligen Gemeinderates Kurt Brüngger, SP, am 3. September 2001 angeregt worden waren, realisiert werden.

### **3. Parkhaus-Erweiterung**

In enger Zusammenarbeit mit der Stadt hat die Siska eine Erweiterung des bestehenden Parkhauses unter dem Effi-Märt studieren lassen. Das Projekt der Zambrini Architekten AG sieht 91 Parkplätze mit Baukosten von Fr. 3'335'000.- (Fr. 36'650.- pro Platz) vor. Dies ist vergleichsweise teuer, was darauf zurück zu führen ist, dass sich das Bauen im Zentrum aufwändig gestaltet und der schlechte Baugrund zusätzliche Sicherungsmassnahmen erfordert.

Von den 91 Parkplätzen übernimmt und finanziert die Stadt 40, wovon 28 für die Altersheim-Erweiterung benötigt werden. 12 weitere sollen als Vorleistung im Hinblick auf eine Verdichtung der öffentlichen Angebote im Zentrum von Effretikon bereit gestellt werden. Sie könnten auch von den übrigen Grundeigentümern zu den effektiven Baukosten erworben werden.

#### Optimale Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt über die bestehende Ein- und Ausfahrt Gestenrietstrasse. Der Durchbruch von der bestehenden Parkgarage wurde bereits beim Bau des Effi-Märtes Mitte der 70er Jahren vorbereitet. Der Neubauteil liegt zur Hauptsache unter dem bestehenden Märtplatz, auf dem Grundstück der Stadt. Die Parkgarage reicht von Fassade zu Fassade (Altersheim, ZKB, Mamma Mia, Apotheke, Huwiler, CS und Jugendhaus), das heisst auch die vorgelagerten privaten Grundstücke werden unterbaut. Das Untergeschoss des Altersheimes wird mit einem Umschlagplatz und einer Rampe angeschlossen. Zusätzlich wird ein Lift mit Anschluss zum Treppenhaus eingebaut. Wie ein zusätzlicher Zu- und Ausgang mit Treppe im Bereich der heutigen Sammelstelle auszuführen ist, muss noch abgeklärt werden (Bedürfnis/Feuerpolizei/etc.).

### **4. Neugestaltung Märtplatz**

Die Erweiterung des Parkhauses, die im Tagbau erfolgt, führt zwingend zum Abbruch aller Einrichtungen des Märtplatzes (inklusive Fällen der beim Bau des Effi-Märtes erhaltenen Linde). Damit ergeben sich für die Wiederherstellung folgende drei Möglichkeiten:

- Wiederherstellung in der ursprünglichen Form mit den selben Materialien
- Wiederherstellung in der ursprünglichen Form mit zusätzlichem Komfort
- Neugestaltung des Märtplatzes.

#### **4.1 Wiederherstellung des Platzes in der heutigen Form**

Der Märtplatz wird in seiner ursprünglichen Form mit denselben Materialien wieder hergestellt. Die bestehenden Bäume (Linde und vier Ahorn) können nicht am selben Ort ersetzt werden. Ein „Ersatz“ ist möglich auf den Kanzeln vor ZKB, Mamma Mia und Café Huwiler. Die Kosten von Fr. 550'000.-- sind in den Gesamt-Kosten der Unterniveaugarage ent-

halten. Mit dieser Lösung wird allerdings der Interpellation Kurt Brüngger betr. Verbesserung des Komforts für ältere Menschen nicht Rechnung getragen.

Der Stadtrat hat sich deshalb dagegen entschieden.

#### **4.2 Neugestaltung des Märtplatzes**

Die Pläne für eine komplette Neugestaltung sehen vor, den Höhenunterschied zwischen den verschiedenen Seiten des Platzes durch eine gleichmässige Nivellierung auszugleichen, wodurch eine schräge Fläche mit durchschnittlich 2 % Gefälle entsteht. Der Märtplatz mit dem Anschluss an die Liegenschaften/Geschäfte würde folglich praktisch überall rollstuhlgängig.

Weiter ist geplant, den privaten Bereich zwischen Effi-Märt und Märtplatz einerseits mit einem Holzrost, andererseits mit Trittstufen als Möblierung abzutrennen. Mit der Pflanzung von Schatten spendenden Bäumen kann zudem eine naturnahe Ambiance geschaffen werden.

Die Mehrkosten dieser Variante gegenüber der reinen Wiederherstellung betragen Fr. 869'500.—, wovon die Stadt einen Anteil von Fr. 608'500.-- zu übernehmen hätte.

Der Stadtrat hat sich auch gegen diese Variante entschieden. Insbesondere deshalb, weil er der Ansicht ist, der Charakter des Märtplatzes in der jetzigen Form solle erhalten bleiben, handelt es sich doch um eine gelungene gestalterische Einheit von Gebäuden und Freiflächen.

#### **4.3 Wiederherstellung des Platzes mit zusätzlichem Komfort**

Der Stadtrat befürwortet die folgende Lösung:

##### Öffentliche Flächen (Märtplatz): in gleicher Art rekonstruieren

Der Märtplatz wird multifunktional genutzt (Markt, Zirkusplatz, Theaterplatz, Chilbiplatz, etc.) und deshalb durch schwere Fahrzeuge, Zelte, Bühne, etc. stark beansprucht. Häufig müssen mit Haken und Eisen im Platz Verankerungen angebracht werden, wozu sich Natursteine, in Sand verlegt, wie sie heute bestehen, sehr gut eignen. Die bisherige bewährte Oberfläche soll deshalb wieder hergestellt werden.

##### Privater Bereich und Passagen: neuer Belag

Dieser Bereich wird oft von betagten Leuten, insbesondere Bewohner/innen des Altersheimes, von Passanten mit Einkaufs- und Kinderwagen und teilweise auch zur Anlieferung der Geschäfte benutzt. Diese Fläche sollte deshalb komfortabel und gleichzeitig robust gestaltet werden. Der heutige in Beton verlegte Porphy-Stein hat sich nicht bewährt. Alternativen bestehen aus grossflächigen Granitplatten 80 x 80 cm, Betonfertigelementen oder Belag (Gussasphalt).

Der Stadtrat hat an der Sitzung vom 21. August 2003 beschlossen, Calanca Granit zu verwenden.

Damit wird der Interpellation von Gemeinderat Kurt Brüngger, SP, am 3. September 2001 bezüglich baulichen Massnahmen auf dem Effretikoner Märtplatz Nachachtung verschafft. Brüngger fragte, mit welchen baulichen Massnahmen den betagten Menschen der Zugang vom Altersheim zum Stadthaus, zum Märtplatz und zum Effi-Märt ermöglicht werde, damit auch diese Bevölkerungsgruppe am Leben im und neben dem Zentrum Effretikon teilnehmen kann. Mit der vorgesehenen Materialisierung wird der Komfort für ältere Leute, für Kinderwagen, Einkaufswagen, Anlieferung etc. klar verbessert.

### Ausstattungen

Das Polizeiamt, das Jugend- und Sportamt sowie das Gesundheitsamt haben ihre Wünsche bezüglich der Ausstattung des Märtplatzes bekannt gegeben.

#### Veloständer (Polizeiamt)

Es sind genügend Veloständer zu erstellen, die ein ordentliches Parkieren der Fahrräder ermöglichen. Bevorzugt wird die Peripherie des Märtplatzes, da im Arkadenbereich sowie in der Passage Lindauerstrasse keine Fahrräder abgestellt werden sollten.

#### Sammelstelle (Gesundheitsamt)

Die Platzierung der Sammelstelle am heutigen Ort hat sich in der Vergangenheit gut bewährt. Zu prüfen wäre allenfalls eines der modernen Systeme, die unterirdisch platziert werden können und somit die Lärmimmissionen mindern. Eine entsprechende bauliche und damit betriebliche Verbesserung wäre separat zu bewilligen und der Spezialfinanzierung „Entsorgung“ zu belasten.

#### Spielplatz/Spielgeräte (Jugend- und Sportamt)

Wünschbar ist eine Vergrösserung des Spielplatzes, wobei sich der bisherige Standort bewährt hat. Im Weiteren hat die Auswahl der Geräte mit dem Jugend- und Sportamt zu erfolgen.

#### Vorplatz Jugendhaus (Jugend- und Sportamt)

Vorgeschlagen werden vor und hinter dem Jugendhaus Flächen für Spiele (Basketball, Pétanque etc.) sowie für Treffpunkte, Sommerkafi und Entspannung.

Alle diese Wünsche und Anregungen sind im Rahmen der Detailprojektierung auf ihre Notwendigkeit und Umsetzbarkeit hin zu überprüfen.

### Linde

Gemeinderätin Barbara Scheidegger-Conrad, SP, hatte am 7. Juli 2003 eine Kleine Anfrage betreffend Rettung der Linde auf dem Märtplatz eingereicht.

Gemäss Vorprojekt für die Tiefgarage Märtplatz muss die Linde gefällt werden. Eine Skizze für den Erhalt der Linde zeigt einen Verlust von 12 Parkplätzen; das heisst anstatt 91 Parkplätzen könnten nur noch 79 Parkplätze erstellt werden. Da die Kosten für die Tiefgarage mit 91 Parkplätzen gleich hoch sind wie die Variante mit 79 Parkplätzen, betragen die Baukosten für das Retten der Linde ca. Fr. 440'000.--. Gleichzeitig ist äusserst fraglich, ob die Linde den Bau übersteht und danach weiterhin überleben kann.

Aus biologischer Sicht ist die Erhaltung mit einem hohen Risiko behaftet. Ein Gutachten von G. Brun, Baumpfleger, Ottikon, stellt fest, dass der Gesundheitszustand der Linde zwar als gut und stabil zu bezeichnen ist. Sie stehe aber wegen der heutigen Platzverhältnisse des Wurzelraumes in einer Stagnationsphase. Schutzmassnahmen während dem Bau wären relativ aufwändig, und die Chance eines Überlebens der Linde trotzdem nur etwa 50%. Diese Einschätzung bestätigt auch der beauftragte Landschaftsarchitekt.

Das Gestaltungsprojekt sieht vor, als längerfristigen Ersatz für die Linde, auf den drei Kanzeln je einen Baum zu pflanzen.

Kosten

Die vom Stadtrat beantragte Variante „Wiederherstellung des Platzes mit zusätzlichem Komfort“ verursacht voraussichtliche Mehrkosten von Fr. 662'000.- gegenüber der Wiederherstellung in der heutigen Form. Davon werden Fr. 202'000.- durch die privaten Grundeigentümer und Fr. 460'000.-- durch die Stadt getragen.

Bauzeit

Die Erweiterung des Parkhauses erfolgt im Tagbau; das bedeutet, dass der Märtplatz während rund eines Jahres nicht benutzbar ist. Damit müssen auch für den Zugang zu den einzelnen Geschäften Provisorien eingerichtet werden. Für die Details wird auf die Planunterlagen und den Kostenvoranschlag verwiesen.

Der Bau dürfte in Etappen realisiert werden. Nach Abschluss des politischen Entscheidungsprozesses im Laufe des Jahres 2004 kann der Bau voraussichtlich im 2005 erfolgen.

**5. Zusammenarbeit mit Siska und weiteren beteiligten Privaten**Tiefgarage

Mit der Siska wurde eine Vereinbarung über die Zusammenarbeit bei Erstellung und Betrieb der Tiefgarage abgeschlossen, ausgearbeitet durch RA Dr. Peter Baumberger, Winterthur. Der Bau soll weitgehend unter der Federführung von Siska abgewickelt werden, wobei die Stadt im Projektausschuss vertreten ist. Eine Minderheitsbeteiligung der Stadt hat zudem die Konsequenz, dass die einschränkenden Vorschriften über das öffentliche Beschaffungswesen nicht anwendbar sind.

Märtplatz

Die Neugestaltung des Märtplatzes übernimmt die Stadt in alleiniger Verantwortung, selbstverständlich unter Absprache der technischen Abwicklung mit der Siska. Die Zusammenarbeit mit den Betroffenen (ZKB, Zentrum Süd, Siska) im Zusammenhang mit ihren Grundstücken (Arkaden, Passagen) wird separat geregelt.

Die Grösse der Gesamt-Anlage verlangt eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). In Anbetracht der günstigen Erschliessung, die eine Belastung der Quartiere vermeidet, sowie des knappen Parkplatzangebotes im Zentrum von Effretikon und der Tatsache, dass dank unterirdischen Parkplätzen keine Garten- und Freiflächen angetastet werden, darf mit einem positiven Ergebnis gerechnet werden.

**6. Konzession**

Die Erweiterung der Unterniveaugarage kommt unter öffentliches Gebiet des Märtplatzes und der Lindauerstrasse zu liegen. Dazu bedarf es einer Konzession. Die Stadt erteilt der einfachen Gesellschaft Siska/Stadt das unentgeltliche Recht, eine Unterniveaugarage zu erstellen. Die Laufzeit der Konzession wurde auf Ende 2070 (gleich wie das Baurecht des Effi-Märtes) festgesetzt. Im Gegenzug kann für die Erweiterung die bestehende Ein-/Ausfahrt unentgeltlich benützt werden.

**7. Kosten**

Die beantragten Kredite basieren auf Kostenschätzungen der Zambrini Architekten AG und Atelier Stern + Partner, Preisbasis 01.04.2003.

### 7.1 Tiefgarage mit Wiederherstellung Platz wie bisher

- Vorbereitungsarbeiten	Fr.	402'000.00
- Gebäude	Fr.	2'245'000.00
- Betriebseinrichtung	Fr.	90'000.00
- Umgebung (Wiederherstellung Platz)	Fr.	550'000.00
- Baunebenkosten	Fr.	<u>48'000.00</u>
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b><u>3'335'000.00</u></b>

Pro Parkplatz Fr. 36'650.-

Aufteilung: Siska, 51 Parkplätze, Fr. 1'869'000.-

Stadt, 40 Parkplätze, Fr. 1'466'000.-

**Anteil Stadt für Parkplätze Fr. 1'466'000.00**

### Zusätzliche Kosten für einen direkten Aufgang zum Altersheim

- Vorbereitung	Fr.	18'000.00
- Gebäude	Fr.	127'000.00
- Umgebung	Fr.	<u>10'000.00</u>
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b><u>155'000.00</u></b>

**Anteil Stadt für Unterniveau-Garage total Fr. 1'621'000.00**

Diese Summe ist als Vorleistung für die Verdichtung des Zentrums anzusehen und bei späteren Entscheiden über Projekte der Zentrumsentwicklung anzurechnen.

### 7.2 Wiederherstellung Platz mit Komfort

Der erhöhte Bereich (Kanzeln und Arkaden) sowie die Passagen Haldenstrasse, Lindauerstrasse und SISKA werden mit Calanca-Granit-Platten verlegt. Daraus resultieren gegenüber der einfachen Wiederherstellung des Platzes folgende **Mehrkosten**:

Nutznieser	Stadt	Private	Total
Altersheim	Fr. 49'000.-		Fr. 49'000.-
ZKB		Fr. 68'000.-	Fr. 68'000.-
Hänni / Andres / Thaler		Fr. 35'000.-	Fr. 35'000.-
SISKA		Fr. 54'500.-	Fr. 54'500.-
SISKA Passage		Fr. 44'500.-	Fr. 44'500.-
Stadt Passage	Fr. 411'000.-		Fr. 411'000.-
<b>Total</b>	<b><u>Fr. 460'000.-</u></b>	<b><u>Fr. 202'000.-</u></b>	<b><u>Fr. 662'000.-</u></b>

### 7.3 Neugestaltung Platz

Die vollständige Neugestaltung des Märtplatzes würde gegenüber der einfachen Wiederherstellung folgende **Mehrkosten** verursachen:

Nutznieser		Stadt		Private		Total
Altersheim	Fr.	63'500.-			Fr.	63'500.-
ZKB			Fr.	88'000.-	Fr.	88'000.-
Hänni / Andres / Thaler			Fr.	45'000.-	Fr.	45'000.-
SISKA			Fr.	70'500.-	Fr.	70'500.-
SISKA Passage			Fr.	57'500.-	Fr.	57'500.-
Stadt Passage	Fr.	545'000.-			Fr.	545'000.-
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>608'500.-</b>	<b>Fr.</b>	<b>261'000.-</b>	<b>Fr.</b>	<b>869'500.-</b>

### 8. Folgekosten/Betrieb

Es wird angestrebt, die Bewirtschaftung aller Parkplätze in der Tiefgarage soweit als möglich neu zu regeln. Zu- und Wegfahrt sollen über ein Kassensystem und eine Schranke gesteuert werden. Die Plätze werden über die ganze Anlage gepoolt. Mieter/innen erhalten keinen Anspruch auf einen bestimmten, sondern auf einen zur Verfügung stehenden freien Platz in der Anlage. Begründete Einzelfälle können davon ausgenommen werden.

Die Bewirtschaftung soll einheitlich der Siska übertragen werden, die einen kostendeckenden Betrieb anzustreben hat. Dies zu erreichen dürfte nicht einfach sein. Das bedeutet, dass die Stadt im ungünstigsten Fall mit ungedeckten Kapitalfolgekosten rechnen muss.

Kapitalfolgekosten bei 40 Parkplätzen:

Total Stadt für Anteil Unterniveau-Garage	Fr.	1'621'000.-
Mehrkosten Märtplatz (Variante Neugestaltung)	Fr.	460'000.-
<b>Total Investition Stadt als Öffentlichkeit</b>	<b>Fr.</b>	<b>2'081'000.-</b>
<b>Kapitalfolgekosten 10 % pro Jahr</b>	<b>Fr.</b>	<b>208'100.-</b>

### 9. Beantwortung der Interpellation des ehemaligen Gemeinderates Kurt Brüngger, SP, betr. bauliche Massnahmen auf dem Effimärtplatz, Effretikon

Mit dem vorliegenden Antrag beantwortet der Stadtrat gleichzeitig die Interpellation des ehemaligen Gemeinderates Kurt Brüngger, SP, betr. bauliche Massnahmen auf dem Effimärtplatz, Effretikon (Geschäft Nr. 191/01).

### 10. Schlussfolgerung

Der Stadtrat ist überzeugt, mit dem vorliegenden Projekt eine optimale Lösung zu präsentieren, welche die jetzigen Bedürfnisse gut abdeckt und die künftige Entwicklung des Stadtzentrums nachhaltig unterstützt.

### Der Stadtrat Illnau-Effretikon beschliesst:

1. Das Projekt der Zambrini Architekten AG/Atelier Stern + Partner Landschaftsarchitekten und Umweltplaner AG für die Erweiterung der Tiefgarage Effi-Märt um insgesamt 91 Abstellplätze mit vollständiger Neugestaltung des Märtplatzes in Effretikon wird genehmigt.
2. Die Vereinbarung mit der Siska Heuberger Holding AG, Winterthur, betr. Bau und Betrieb der Garage-Erweiterung, ausgearbeitet von RA Dr. Peter Baumberger, Winterthur, wird genehmigt.
3. Die Konzession für die unentgeltliche Nutzung von Märtplatz und Lindauerstrasse (öffentlicher Grund) für Erstellung Betrieb der Tiefgarage mit 91 Abstellplätzen wird erteilt.
4. Dieser Beschluss steht unter dem Vorbehalt der Kreditbewilligung für den Kostenanteil der Stadt durch den Grossen Gemeinderat bzw. im Referendumsfalle die Urnenabstimmung.
5. Dem Grossen Gemeinderat wird die Bewilligung folgender Kredite zulasten der Investitionsrechnung beantragt:
  - Objekt-Kredit von Fr. 1'621'000.- für den Anteil der Stadt an den Baukosten der Tiefgarage,
  - Zusatzkredit von Fr. 460'000.- für die Wiederherstellung des Märtplatzes mit Komfort.
6. Dieser Beschluss gilt gleichzeitig als Antwort auf die Interpellation des ehemaligen Gemeinderates Kurt Brüngger, SP, betr. bauliche Massnahmen auf dem Effimärtplatz, Effretikon.
7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a) Siska Heuberger Holding AG, Herrn Heinrich Schifferle, Brunngasse 6, Postfach 497, 8401 Winterthur,
  - b) die Stadtentwicklungskommission, Präsident: Herrn Stadtpräsident Martin Graf, Luckhausen 4, 8307 Ottikon,
  - c) das Werkamt, Märtplatz 29, 8307 Effretikon,
  - d) die Finanzverwaltung, Märtplatz 29, 8307 Effretikon,
  - e) das Sekretariat der Stadtentwicklungskommission, Märtplatz 29, 8307 Effretikon.

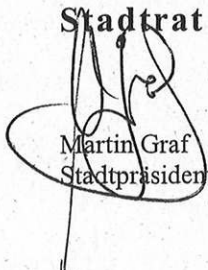
sr/db/ta/MG/KE


-----

Versandt:

23. Feb. 2004

Stadtrat Illnau-Effretikon

  
Martin Graf  
Stadtpräsident

  
Kurt Eichenberger  
Stadtschreiber