

Hochhaus auf dem Fabrikareal

Statt ein schwerfälliger, lang gezogener Baukörper eine einheitliche Gebäudezeile und ein Hochhaus von 42 Metern Höhe. Dies sind Eckdaten für das Areal der alten Spinnerei in Oberkempttal. Der Stadtrat steht hinter den Plänen.

ILLNAU-EFFRETIKON – «Dies ist eine Chance, dem alten Fabrikareal endlich zu neuem Aufschwung zu verhelfen.» Der Stadtrat Illnau-Effretikon ist vom Projekt auf dem 180 Jahre alten Areal der ehemaligen Spinnerei in Oberkempttal überzeugt. Er unterstützt deshalb den revidierten Gestaltungsplan Oberkempttal auch «vorbehaltlos», wie er in seinem Antrag zuhanden der Geschäftsprüfungskommission (GPK) schreibt.

Auch Anwohner und Nachbargemeinden scheinen nichts dagegen zu haben, dass an der Kempttalstrasse dereinst ein Neubau entstehen könnten, der bis zu 42 Meter hoch ist. Während der öffentlichen Auflage, die bis 19. April gedauert hat, sind keinerlei Einwendungen eingegangen, wie der Stadtrat bekannt gibt. Weitere Anpassungen am Gestaltungsplan mussten deshalb keine vorgenommen werden.

Ein Gestaltungsplan für das Industrieareal, auf dem ein Spinnereigebäude, drei Nebengebäude und zwei Kosthäuser (alle unter Denkmalschutz) stehen, existiert bereits seit dem Jahr 1998. Er ist nun leicht angepasst worden. Grösste Veränderung: Umverteilung der Bauvolumen. «Dabei handelt es sich nur um eine Verschiebung», so der Stadtrat. Innerhalb des bestehenden Perimeters sei keine zusätzliche Baumasse generiert worden.

Gebäudezeile statt Bauklotz

Statt eines ursprünglich schwerfälligen, lang gezogenen Baukörpers in der Mitte des rund 13000 Quadratmeter grossen Gebiets soll nun eine einheitlich gestaltete Gebäudezeile entstehen, vornehmlich für Gewerbeflächen. Bis zu 20,5 Meter hoch dürften die Hauptbauten werden. Und im Norden werden die zuerst geplanten zwei klei-

neren Baukörper nun in einem Gebäude zusammengefasst und um die reduzierte Baumasse aus dem grösseren Baukörper vergrössert. Zwei Bebauungsmöglichkeiten sind möglich: ein Hochhaus mit einer maximalen Höhe von 42 Metern oder ein Scheibenhäuser (Längsbau) mit 21 Metern Höhe.

Die bestehenden Kosthäuser sollen weiterhin Wohnungen beherbergen. Damit diese attraktiver werden, dürfen Balkonbauten erstellt werden. Insgesamt «soll ein angemessenes Verhältnis von Wohnen und Arbeiten erreicht werden», wie der Stadtrat in seinem Antrag festhält.

Die zulässige Verkaufsfläche für Güter des täglichen Bedarfs wird eingeschränkt. Dies, weil das Areal mit dem öffentlichen Verkehr nur ungenügend erschlossen ist. Ob sich in dieser Hinsicht etwas ändert, ist offen. «Unmöglich ist es nicht», sagt Marco Brunner, Mitinhaber der Ustermer Firma SBT Real Estate SA und Mitbesitzer des Areals. «Zuerst muss das Areal genügend belebt werden.»

Schlecht sieht es damit nicht aus, im Gegenteil. «Ausser einem Raum sind

sämtliche Gewerbeflächen vermietet», sagt Brunner. Bis zu 250 Arbeitsplätze könnten dereinst entstehen. Die künftigen Arbeitnehmer und Mieter werden sich mit 190 oberirdischen Parkplätzen begnügen müssen. Mehr sind laut Gestaltungsplan nicht erlaubt.

Nistplätze gilt es zu schützen

Auch Vorschriften bezüglich der Umwelt gilt es zu beachten: Bei den Neubauten soll die Wärmeversorgung entweder dem Minergiequalitätslabel entsprechen oder mindestens zu 60 Prozent aus erneuerbarer Energie erfolgen. In den alten Spinnereigebäuden müssen die Ölheizungen bei Umbauten ersetzt werden, später auch diejenigen der Kosthäuser. Zudem dürfen die Nistplätze in den bestehenden Bauten nicht zerstört werden.

Für die Stadt entstehen durch die Bautätigkeit gewisse gebundene Kosten. So muss etwa die Kapazität der Löschwasserleitung erweitert und die Pumpstation vergrössert werden. Wie viel das kosten wird, kann der Stadtrat noch nicht sagen. Er hat die Beträge noch nicht ermittelt. INADJA EHRBAR



Sind auf dem Fabrikareal Station Oberkempttal einmal alle Gewerbeflächen vermietet, könnten bis zu 250 Arbeitsplätze entstehen. Bild: Marc Dahinden