

## Wohnen im Grünen

Prisca Baechinger

# Wohn- und Geschäftszentrum Station Illnau

Das brach liegende Gebiet zwischen dem Bahnhof Illnau und der Usterstrasse wurde mit einem architektonisch eigenständigen Gebäudeensemble überbaut. Das Langhaus mit den Wohnungen, das die Überbauung an den Dorfkern anbindet und das turmartige Gewerbehauhaus, welches das Höhengefälle zum Bahnhof überwindet setzen neue Akzente.

Am 14. April 2009 haben mit dem Spatenstich die Pensionskasse Sada Genossenschaft und die Baugenossenschaft Werdmühle als gemeinsame Bauherrschaffen den Startpunkt für den Bau des Wohn- und Geschäftszentrums gesetzt. Unter Federführung der Arigon Generalunternehmung AG waren bis zum Herbst 2010 die ersten Wohnungen der Überbauung etappenweise bezugsbereit. Entstanden sind unmittelbar neben dem Bahnhof hochwertige und zugleich kostengünstige Mietwohnungen, Eigentumswohnungen sowie Gewerberäume.

## Ausgangslage, Anforderungen

Zwischen der erhöht liegenden Bahnstation Illnau und der als Ortszentrum funktionierenden Usterstrasse befand sich eine Lücke im Siedlungsgefüge von Unter-Illnau. Die Grundstücke in einer Grösse von total zirka 11 500 m<sup>2</sup> gehörten der Pensionskasse der Sada-Genossenschaft und der Stadt Illnau-Effretikon. Frühere Versuche, das Gebiet zu überbauen, wurden im Jahr 2005 als gescheitert betrachtet, und ein neuer Projektwettbewerb wurde veranstaltet. Die Wettbewerbsträgerschaft setzte zum Ziel, mit der Neubebauung das Geschäftszentrum Unter-Illnau aufzuwerten und weiter zu entwickeln. Dabei

galt es, Räume für zentrurnahes Wohnen, Alterswohnungen und betreute Gruppen (Kinderkrippe u.a.) sowie für Dienstleistungen und Detailhandel in einer hohen architektonischen und städtebaulichen Qualität zu entwickeln. Wichtig war den Wettbewerbsträgern, die Umgebung mit einzubeziehen sowie das gewachsene Ortsbild zu achten, insbesondere der Umgang mit der Sennerie, dem Wohn- und Geschäftshaus an der Effretikerstrasse 5. Das Gebäude gilt aber als kunst- und kulturhistorisches Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung.

Beim Wohnen ging es darum, eine ausgewogene Mischung zu erreichen (25 % gehobener Wohnungsstandard, 50 % genossenschaftliche Wohnungen und 25 % Alterswohnungen). Die wichtigsten Vorgaben für die Gewerberäume lauteten: gute Erreichbarkeit sowie möglichst flexible Nutzung und Unterteilung der Flächen. Schliesslich wollte die Wettbewerbsträgerschaft eine ökologische Bauweise fördern: 80 % des Wärmebedarfs

