



Das Joweid-Areal wird sich in den nächsten Jahren stark verändern.



Andreas Müller (links) und Peter Weidinger.

Masterplan für das Joweid-Areal wurde vorgestellt

Verkehr, Denkmalpflege und Jona als Knackpunkte

Auf dem Joweid-Areal sollen neue Nutzungsmöglichkeiten entstehen. Dazu wurde ein Masterplan verfasst, der die Anpassungen im Groben beschreibt.

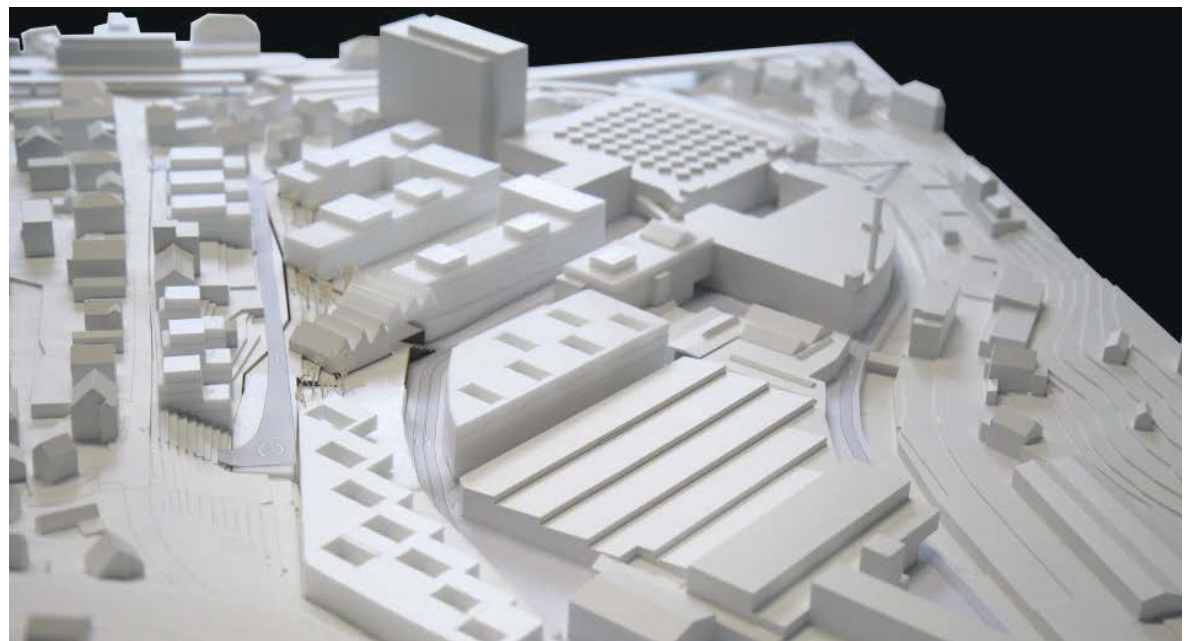
Wer mit dem Zug nach Rüti fährt, erblickt kurz vor der Bahnhofseinfahrt auf der linken Seite eines der höchsten Gebäude von Rüti: Das Hochhaus auf dem Joweid-Areal. Um dieses Gebäude wird es in den nächsten Jahren markante Veränderungen geben. Zu diesem Zweck hat die ImmoLiga AG in Zusammenarbeit mit den beiden involvierten Gemeinden Rüti und Dürnten einen Masterplan zur Arealentwicklung über die nächsten 15 Jahre erarbeitet.

Grundsätzlich wurde das Areal in drei Sektoren eingeteilt. Um das bestehende Hochhaus gleich beim Bahnhof (Sektor Zentrum) soll eine gemischte Zone mit Geschäfts- und Wohnmöglichkeiten entstehen. So kann man neue Wohnungen bauen, die aufgrund ihrer Nähe zum Bahnhof wohl sehr attraktiv sein werden. Dahinter soll in zwei Sektoren die Arbeitsnutzung beibehalten werden, die heute bereits vorhanden ist. Allerdings sollen

im Sektor Mitte die historischen Gebäude beibehalten werden (Sektor Mitte), während im hinteren Teil (Sektor Nord) die Ge-

bäude optimiert werden sollen. Mit einbezogen in die Planung wurde zudem ein angrenzender Grundstückbesitzer.

«Es ist ein Anliegen der Gemeinden sowie der ImmoLiga AG, das Areal wachsen zu lassen und zu modernisieren», sagt Andreas Müller, Geschäftsführer der Im-



Aufgrund der zwei geplanten neuen Wohnhäuser neben dem bestehenden Hochhaus muss die Bau- und Zonenordnung (BZO) angepasst werden.

moLiga AG. Auch für die Gemeinden hat es Vorteile, da man freie Flächen nutzen und «nach innen verdichtet bauen» kann, wie Peter Weidinger, Präsident der Raumplanungs- und Baukommission in Rüti, anfügt. Die innere Verdichtung ist zudem ein Auftrag aus dem Raumplanungsgesetz und der kantonalen Richtplanung.

Der Masterplan regelt bereits einige Details und involvierte neben der ImmoLiga und den Gemeinden auch verschiedene kantonale Stellen. Beide Gesprächspartner betonen, dass die Zusammenarbeit aller Beteilig-

ten ausserordentlich konstruktiv erfolgt sei.

Ein konkretes Vorbild für das Areal habe es nicht gegeben, wie Weidinger erklärt. «Das Areal ist historisch gewachsen und somit sehr individuell.» Allerdings habe das federführende Planungsbüro bereits grosse Erfahrungen auf dem Gebiet der Arealentwicklung und konnte die Beteiligten ideal beraten.

Limitationen

Limitierend für das Areal sind nebst der geographischen Lage zwischen Haltberg, Jona und Bahngeleise auch die Verkehrsführung – ein Thema, das in Rüti bereits bei anderen Arealentwicklungen breit diskutiert wird. Es sei verkehrstechnisch ein Unterschied, ob man Wohn-, Industrie- und Büroräumlichkeiten hat oder Detailhändler, sagt

Weidinger. Darum sei es auch unwahrscheinlich, dass ein verkehrintensives Gewerbe wie zum Beispiel ein Logistiker in das Areal einziehen wird. Parkplätze werden in den Untergrund verlegt werden. Auf den bestehenden Parkflächen rund um das Wohnhaus werden die Wohnhäuser zu stehen kommen.

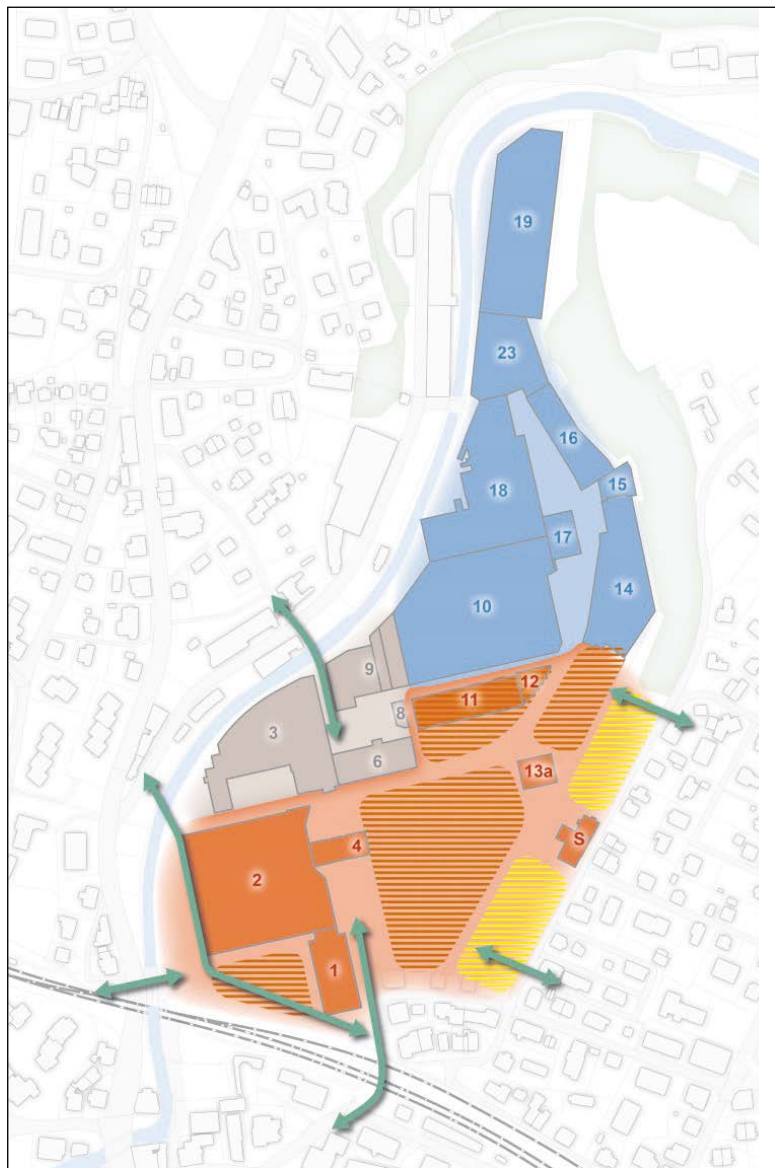
Für die Gemeinde sollen keine direkten Kosten entstehen. «Eventuell müssen wir aber Bedarfsabklärungen machen, wie zum Beispiel mehr Schulraum einplanen und bauen», so Weidinger. Er sehe aber einen grossen planerischen Mehrwert in dieser inneren Verdichtung. Ausserdem könne die Gemeinde aufgrund des gesteigerten Wohn- und Arbeitsraumes auch auf mehr Steuereinnahmen hoffen. Eine weitere Limitation ist die Jona, die auf eventuelle Hochwasser vorbereitet werden soll. Die hintere Brücke gleich beim Recyclingpark soll zu diesem Zweck entfernt und die Jona dahinter renaturiert werden, damit auch bei einem Ereignis, das nur alle 100 oder 300 Jahre

auftritt, keine grösseren Schäden davongetragen werden. «Mit der Brücke besteht das Risiko, dass bei einem Hochwasser alles durch das Areal fliesst», wie Müller erklärt.

Auch in der Höhe kann man nicht unbegrenzt bauen. Zwar wird die Höhe der Gebäude dann über den Gestaltungsplan definiert, jedoch soll gemäss Müller das bestehende Hochhaus das höchste Gebäude bleiben. «Auch soll bei den Wohnhäusern noch genug Sonne rankommen», wie Weidinger weiter präzisiert.

Weidinger findet es ein gutes Projekt – und weil die wichtigsten Stellen und Organisationen bereits involviert sind, erwartet er keinen grösseren Widerstand dagegen. Das Gebiet hatte mal 3000 Arbeitsplätze, darum sei die Erhöhung von aktuell 1000 auf 1500 bis 2000 Arbeitsplätze für das Areal verkräftbar. «So könnte es eine kleine Gegenbewegung zum momentanen Trend geben, alle Arbeitsplätze in und um die Stadt Zürich anzusiedeln», sagt Weidinger zum Abschluss.

Alex Schüpbach



- Sektor Zentrum**
- Zentrumsgebiet angrenzend zum Bahnhof, durchmischte Nutzung
- Schwerpunkt Wohnen
- Sektor Mitte**
- historisches Kerngebiet des Areals, Gewerbe- und KMU Standort, Dienstleistungen, Wohnen an geeigneter Lage
- Sektor Nord**
- weiterhin Standort für Industrie, Produktion, Gewerbe, vorwiegend grossvolumige Industriebauten mit stärkeren betrieblichen Lärm- und Verkehrsbelastungen
- Zugänge zum Areal

Wie geht es nun weiter?

Auf Gemeindeseite muss die Bau- und Zonenordnung (BZO) angepasst und danach in die Vernehmlassung geschickt werden. Dies könnte 2023 oder 2024 der Fall sein. Danach wird ein Gestaltungsplan erstellt. Auf beiden Stufen, der BZO sowie dem Gestaltungsplan, wird die Gemeindeversammlung Stellung nehmen und abstimmen.

Für die ImmoLiga AG geht es kurzfristig darum, die Grundlagen zu schaffen. Auch in der Umsetzung sollen die bestehenden Mieter und Arbeitsflächen nicht gefährdet werden.



Gewerbe- und Büroflächen zu vermieten

Besuchen Sie unsere Internetseite: www.joweid.ch



ImmoLIGA AG Joweid Zentrum 1 8630 Rüti
055 250 22 90 info@immoliga.ch www.immoliga.ch