

## Vom mittelmässigen Standort zur vernetzten Station

Die Arealentwickler Marco Brunner und David Trümpler erneuern die alte Spinnerei in Oberkempththal

Nach der Realisierung von Grossprojekten in Uster und Hittnau wollen zwei Ustermer Immobilienfachleute die frühere Spinnerei Oberkempththal erneuern und dem Areal trotz mittelmässigem Standort zum Aufschwung verhelfen.

**ark.** Dicht hängt die Wolkendecke über dem engen Tal. Die dekorativen Steinfiguren für den gepflegten Garten stehen eng gedrängt am Strassenrand, und die Autofahrer rasen achtlos an ihnen vorbei. Wir befinden uns in Oberkempththal zwischen Effretikon und Illnau. Das Areal der ehemaligen Spinnerei Spörrli wirkt verlassen. Nicht umsonst: Ausser dem Steinfiguren-Händler sind hier fast alle Mieter ausgezogen. Der Grund für den Exodus ist der bevorstehende Umbau des Komplexes. Das achtteilige Ensemble steht kurz vor dem grössten Eingriff in seiner langjährigen Geschichte.

Die Ustermer Immobilienunternehmer Marco Brunner und David Trümpler haben die bereits 1929 stillgelegte Fabrik kürzlich erworben und wollen sie einer neuen Nutzung zuführen.

### Langge Verhandlung mit Denkmalschutz

Im grossen Spinnereigebäude und im danebenliegenden Maschinenhaus soll eine Mischnutzung mit Gewerbe und Büros Einzug halten. Die Eingriffe dürften nicht allzu grob ausfallen, da sieben der acht Gebäude unter Denkmalschutz stehen. Eine Besichtigungstour zeigt, dass vor allem bei den Böden und im Dachstuhl des Hauptgebäudes grösserer Investitionsbedarf herrscht. Der ölgetränkte grobe Holzboden ist keinem Bürolisten zumutbar, und das wacklige Dach bedarf schon aus energetischen Gründen dringend einer Erneuerung. Schwierig gestalteten sich laut Brunner die Verhandlungen mit dem kantonalen Denkmalschutz, der naturgemäss möglichst viel der alten Substanz erhalten möchte, auch wenn sie der künftigen Nutzung im Wege steht. Nach langem Ringen habe man aber kurz vor Weihnachten eine gute Lösung gefunden.

Grösser ist der gestalterische Freiraum auf dem 17 000 Quadratmeter grossen, langgezogenen Areal, das die ehemalige Spinnerei umgibt. Laut dem 1998 verabschiedeten und im letzten Jahr modifizierten Gestaltungsplan kann zwi-



David Trümpler und Marco Brunner (rechts) vor ihrem Umbauobjekt, der ehemaligen Spinnerei Oberkempththal. KARIN HOFER

schen der Fabrik und den heute immer noch für Wohnzwecke genutzten ehemaligen Kosthäusern eine grosszügige Überbauung errichtet werden. Auf der gegenüberliegenden Seite, dort, wo heute die Garten-Dekorationen feilgeboten werden, ist gar die Erstellung eines 42 Meter hohen Hochhauses möglich. Ob man von dieser Möglichkeit Gebrauch machen wird, steht laut Brunner aber noch nicht fest.

Für Marco Brunner und seinen Cousin David Trümpler ist Oberkempththal nicht das erste Fabrikareal, das sie einer neuen Nutzung zuführen. Begonnen hat ihre Tätigkeit mit der Umwandlung der familieneigenen Spinnereiareale Trümpler und Buag (heute: «Im Lot») in Uster. Ersteres ist heute ein gut ausgelastetes Dienstleistungs- und Gewerbezentrum, das unter anderem dank den dort beheimateten Studios für die Sitcoms von SF DRS überregionale Bekanntheit erlangt hatte. «Im Lot» ist eine Wohnsiedlung mitten in Uster und beherbergt heute mehrere hundert Mieter und Eigentümer.

### Vernetzung und Kontakte

Etwas anders als bei den zentralen Ustermer Arealen ist die Ausgangslage in der sogenannten Station Hittnau. Dort übernahmen die beiden Investoren mit ihrer SBT Real Estate AG ein heterogenes Ensemble von Industrie- und Ge-

werbegebäuden am Dorfrand. Mit der Nummerierung der Gebäude und einigen einheitlichen Gestaltungselementen sei es gelungen, dem Cluster eine Corporate Identity zu geben, rühmt Brunner. Zu dieser gehören auch das Logo, das an die Bahnhof-Beschriftung der SBB erinnert, sowie eine ehemalige Betriebskantine, die zu einem florierenden Restaurant mutiert ist. Da Hittnau keinen Bahnhof hat, gibt es mit der Station keine Verwechslungsgefahr. Gleichzeitig soll der Name darauf hindeuten, dass hier Vernetzung von und Kontakt zwischen Gewerblern und Dienstleistern eine wichtige Rolle spielen.

Nun kommt mit der Station Oberkempththal ein zweiter Betrieb mit gleichen Zielen hinzu. Miet- und Kaufinteressenten für Büros und Teile des Areals sind laut Brunner vorhanden, Verträge sind aber noch keine abgeschlossen. Nach dem erfolgreichen Vorgehen in Hittnau ist Oberkempththal für ihn die logische Fortsetzung: «Wir spezialisieren uns auf zweitklassige Standorte. Die Preise sind bei uns nicht derart schwindelerregend wie an den besten Lagen», sagt Brunner zur Strategie seiner Firma. Die Nachteile der mittelmässigen Erschliessung könnten dann dank der engen Zusammenarbeit innerhalb der Komplexe mindestens teilweise wettgemacht werden. Brunner hofft, dass Oberkempththal noch nicht die letzte Station auf diesem Weg ist.