

Kanton Zürich  
Gemeinde Eglisau



Festsetzung

# Teilrevision Mineralquelle

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

5. April 2019

suisse plan

## **Impressum**

Verfasser: Gabriele Horvath, Fabian Mariani

Auftraggeberin: Gemeinde Eglisau  
Obergass 17  
8193 Eglisau  
www.eglisau.ch

Auftragnehmerin: suisseplan Ingenieure AG  
raum + landschaft  
Thurgauerstrasse 60  
8050 Zürich  
www.suisseplan.ch

Datei: N:\11 ZH\24 Eglisau\07 Areal Mineralquelle\\_ZPÄ\50  
Festsetzung\Ber\_BZO\_Teilrev\_Mineralquelle FE.docx

## **Änderungsverzeichnis**

Datum	Projektstand
04.10.2016	Vorprüfung
09.05.2018	öffentliche Auflage für Besprechung vom 15.05.2018
16.07.2018	öffentliche Auflage
28.03.2019	Bereinigung nach öA und 2. VP
05.04.2019	Festsetzung

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Ziele .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Planungsablauf .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Gemeindeentwicklung .....</b>	<b>4</b>
4.1	Bevölkerungsentwicklung.....	4
4.2	Bautätigkeit .....	6
4.3	Betriebe und Beschäftigte .....	7
<b>5</b>	<b>Räumliches Leitbild.....</b>	<b>8</b>
5.1	Nachhaltigkeit.....	8
5.2	Entwicklungsschwerpunkt ESP.....	8
<b>6</b>	<b>Erschliessung .....</b>	<b>11</b>
6.1	Erschliessungsplan .....	11
<b>7</b>	<b>Erläuterungen zur Nutzungsplanung.....</b>	<b>12</b>
7.1	Erläuterungen zum Zonenplan.....	12
7.2	Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung .....	13
7.3	Gestaltungsplan .....	16
<b>8</b>	<b>Abstimmung Siedlung und Verkehr .....</b>	<b>16</b>
8.1	Verkehrsaufkommen MIV.....	16
8.1.1	Rheinsfelderstrasse .....	16
8.1.2	Kreuzung Murfeldstrasse/Rheinsfelderstrasse.....	17
8.1.3	Knoten Bahnstrasse/Zürcherstrasse .....	17
8.1.4	Fazit .....	17
8.2	ÖV-Güteklassen und Pflichtparkplätze .....	18
<b>9</b>	<b>Bericht gemäss Art. 47 RPV .....</b>	<b>19</b>
9.1	Berücksichtigung des kantonalen und regionalen Richtplans.....	19
9.1.1	Kantonaler Richtplan .....	19
9.1.2	Regionaler Richtplan.....	21

9.2	Mehrwertabgabe .....	22
9.3	Nutzungsreserven im weit gehend überbauten Gebiet .....	23
9.4	Bevölkerungsprognose.....	26
9.4.1	Bevölkerungsprognose Stand 2014 .....	26
9.4.2	Zu erwartende Änderungen der Bevölkerungsprognose .....	27
9.5	Sachpläne und Konzepte des Bundes .....	29
9.5.1	Bundesinventare .....	29
9.6	Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung .....	32
9.6.1	Lärm .....	32
9.6.2	Schutz vor Naturgefahren .....	32
9.6.3	Gewässerschutz .....	33
9.6.4	Wald .....	33
9.6.5	Chemie-Risikokataster .....	34
9.6.6	Abfälle und Altlasten.....	35
9.6.7	NIS-Verordnung .....	35
9.6.8	Nationale Veloroute.....	37
9.7	Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung .....	37
9.8	Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung .....	38
<b>10</b>	<b>Berücksichtigung der Vorprüfung.....</b>	<b>39</b>
<b>11</b>	<b>Berücksichtigung der öffentlichen Auflage .....</b>	<b>40</b>
<b>12</b>	<b>Berücksichtigung der 2. Vorprüfung.....</b>	<b>42</b>

**Anhang A:** Überbauungsstand 2017

**Anhang B:** Kapazitätsberechnung Z0 (rechtsgültiger Zonenplan)

**Anhang C:** Kapazitätsberechnung Z1 (revidierter Zonenplan)

**Anhang D:** Zielvereinbarungen und Kriterienbeschriebe SNBS Version 2.0

**Beilage 1:** „Überprüfung der Störfallsituation – Standortvariante Schule Eglisau“, Bericht Nr. Z15729-1 vom 29.01.2016, suisseplan Ingenieure AG Zürich

**Beilage 2:** Verkehrsgutachten „Eglisau – Gestaltungsplan Mineralquelle“ vom 05.09.2017, Metron Verkehrsplanung AG, Brugg, und Roland Müller Küsnacht AG, Zürich

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht Situation heute (Quelle: Orthofoto GIS-ZH) .....	1
Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 2000-2017 (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2018).....	5
Abb. 3: Altersstruktur Eglisau 2016.....	5
Abb. 4: Saldo aus Geburtenüberschuss und Wanderungsbilanz 1990-2016 (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2018).....	5
Abb. 5: Schüler in Eglisau nach Schultypen und Einwohner 2006-16 (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2018).....	6
Abb. 6: Neubauten und Bevölkerungsdichte 1990-2015 (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2018).....	6
Abb. 7: Betriebe und Beschäftigte mit Einwohnerentwicklung 1985-2015 (Quelle: Betriebszählung, Statistisches Amt Kanton Zürich, 2018) .....	7
Abb. 8: Ausschnitt räumliches Leitbild der Gemeinde Eglisau vom 28. November 2011 .....	9
Abb. 9: Auszug Erschliessungsplan vom 07.03.2006.....	11
Abb. 10: Ausschnitt Zonenplan vom 15. September 2015 und geplante Änderung .....	12
Abb. 11: öV-Güteklassen gemäss Fahrplanjahr 2014/15 (Quelle: maps.zh).....	18
Abb. 12: Auszug kantonaler Richtplan vom 18. September 2015 (Stand 2017) .....	20
Abb. 13: Auszug regionaler Richtplan Verkehr vom 7. Februar 2018 .....	21
Abb. 14: Zielbild Nutzungsdichten 2030 gemäss Regionalem Richtplan vom 7. Februar 2018 .....	21
Abb. 15: Zuzüge in Neubauten und 5 % innere Verdichtung pro Jahr 2014-34 (Quelle: tsp raumplanung, Bericht Schülerzahlen 2014).....	26
Abb. 16: Erwartete Entwicklung Bevölkerung, Schüler und Betagte 2014-2034, Szenario 2 (Quelle: tsp raumplanung, Bericht Schülerzahlen 2014).....	27
Abb. 17: Zuzüge in Neubauprojekte (mit Ergänzungen Projekte Hausherr AG und GP Mineralquelle) sowie 5 % innere Verdichtung 2017-34 (Quelle: tsp raumplanung, Bericht Schülerzahlen 2014, Ergänzung suisseplan 2018).....	28
Abb. 18: Auszug BLN (Quelle: map.geo.admin.ch) .....	29
Abb. 19: Auszug ISOS, revidierte Fassung November 2012 .....	30
Abb. 20: Ausschnitt Präsentation Siegerprojekt überarbeitet (Stand 30.11.2015, OSMB AG) .....	31
Abb. 21: Auszug Gefahrenkartierung Naturgefahren Rafzerfeld vom 04.03.2016.....	32
Abb. 22: Auszug Gewässerschutzkarte (Quelle: GIS-ZH).....	33
Abb. 23: Auszug Chemie-Risikokataster (Quelle: GIS-ZH) .....	34
Abb. 24: Auszug Situationsplan Fahrleitungen SBB, Kontrollabstand 1µT (grüne Linie), Quelle: SBB, 16.10.2014 .....	36

Abb. 25: Auszug Velorouten (Quelle: GIS-ZH).....37

## **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1: Einwohnerkapazitäten in den rechtsgültigen Bauzonen 2017 (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich EWR 2018, Berechnung suisseplan) .....23

Tab. 2: Einwohnerkapazitäten in den Bauzonen gemäss revidiertem Zonenplan 2017 (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich EWR 2018, Berechnung suisseplan) .....24

Tab. 3: Zusammenfassung Veränderung Einwohnerkapazitäten .....25

# 1 Ausgangslage

Die Instrumente der Nutzungsplanung der Gemeinde Eglisau wurden in den letzten Jahren vollständig revidiert und am 15. September 2015 von der Gemeindeversammlung festgesetzt. Die Genehmigung erfolgte am 19. Februar 2016. Die Gemeinde verfügt über zwei grosse Industriezonen, die nur noch teilweise für die industrielle Produktion genutzt werden. Nördlich des Rheins liegen das Forbo-Areal mit einem aktiven Industriebetrieb westlich der Bahnlinie sowie das Areal Bauelenzelg mit einem Migros-Fachmarkt und einer weitgehend unüberbauten Teilfläche östlich der Bahnlinie. Südlich des Rheins liegt das Thurella-Areal, das bis Ende 2010 der Getränkeabfüllung diente. Dann wurde das Abfüllgeschäft in Eglisau aufgegeben.

Nach der Geschäftsaufgabe durch die Thurella ging das Areal zuerst an die Zürcher Kantonalbank (ZKB) und von dieser weiter in den Besitz der L&B AG Winterthur. Die neue Besitzerin hat die bestehenden Industriebauten mittelfristig vermietet. Es besteht aber die Absicht, das Areal zu entwickeln und für eine gemischte Nutzung mit Wohnen zu öffnen.

Das Thurella-Areal liegt heute in der Industriezone B und C (IB und IC), nördlich angrenzend befindet sich eine weitgehend unüberbaute Fläche in der IC, auf der heute ein Tennisplatz und ein grosser Parkplatz liegen. Im Bereich der IB besteht der Gestaltungsplan Thurella vom 21. August 2007.



Abb. 1: Übersicht Situation heute (Quelle: Orthofoto GIS-ZH)

Bereits während des Leitbildprozesses 2011 wurde die mögliche Umnutzung der beiden Industriezonen Bauelenzelg und Thurella diskutiert. Die Bevölkerung sah langfristig keine Zukunft für die industrielle Produktion an diesen Standorten. Vor allem aufgrund der zahlreichen Neubauten von Wohnhäusern auf der Südseite des Rheins in Seglingen sah man für das Thurella-Areal ein hohes Konfliktpotenzial für die industrielle Produktion mit den entsprechenden Emissionen und dem induzierten Lieferverkehr, zumal die Erschliessung vollständig durch das Wohnquartier führt. Im räumlichen Leitbild vom 28. November 2011 wurden die Industriezonen daher als Entwicklungsschwerpunkte bezeichnet, für die eine Umnutzung bzw. eine gänzlich neue Nutzung zu prüfen sei. Da es keine präzisen Entwicklungsvorstellungen und auch keine Investoren gab, wurde die Entwicklung von städtebaulichen Konzepten vor einer möglichen Umnutzung verlangt, um eine hohe Qualität von Bauten und Anlagen zu gewährleisten. Im Hinblick auf die Planbeständigkeit sollte eine Umzonung der Entwicklungsschwerpunkte nur projektbezogen basierend auf konkreten Entwicklungsvorstellungen und städtebaulichen Konzepten erfolgen.

In enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde, aber ohne Kostenbeteiligung durch diese, wurde von der neuen Grundeigentümerin für das ehemalige Thurella-Areal ein städtebaulicher Studienauftrag durchgeführt, um die Realisierung möglicher Wohnbauten und eine verträgliche städtebauliche Dichte auszuloten. Das Überbauungskonzept des Siegerprojektes soll mit einem Gestaltungsplan umgesetzt werden.

Da in der Industriezone keine Wohnnutzung zulässig ist, wird die Industriezone in diesem Bereich in eine Wohn- und Gewerbezone umgezont. Gleichzeitig wird das neu als „Mineralquelle“ bezeichnete Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

## 2 Ziele

Vor der Durchführung des städtebaulichen Studienauftrags wurden von der Gemeinde Ziele definiert, die in das Programm eingeflossen sind und nun auch dem weiteren Planungsprozess zugrunde liegen. Das Industrieareal des ehemaligen Getränkeabfüllers Thurella – neu Mineralquelle – soll innerhalb der nächsten Jahre etappenweise qualitativ und nachhaltig umgenutzt, baulich umstrukturiert und zu einem neuen, lebendigen, vielseitig durchmischten Ort mit einem Nebeneinander von Arbeit, Wohnen und Begegnen entlang eines attraktiven Natur- und Erholungsgebietes am Rhein entwickelt werden. Dabei sind die Nutzungskonflikte zu minimieren. Dazu wird die Industriezone im Gebiet der Mineralquelle in eine Wohn- und Gewerbezone umgezont.

Die Arealentwicklung bedingt eine etappierte und optimale Erschliessung mit Schwerpunkt auf den Potenzialen des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs. Dabei werden nachhaltige Mobilitätsformen zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs (MIV) gefördert.

Diverse Entwicklungsziele gemäss räumlichem Leitbild vom 28. November 2011 werden mit dieser Planung umgesetzt und konkretisiert (vgl. Abs. 5). Als übergeordnete Ziele hat die Gemeinde die Grundsätze der nachhaltigen Entwicklung verankert und sich in der Verantwortung für die kommenden Generationen einer ökologisch, wirtschaftlich und sozial nachhaltigen Entwicklung verpflichtet. In diesem Sinne wird ein



Gleichgewicht angestrebt zwischen der Erhaltung natürlicher Ressourcen, günstigen Wirtschaftsbedingungen und einer hohen Lebensqualität. Die Grundsätze der Nachhaltigkeit wurden dem Planungsprozess zugrunde gelegt und durch ein Beurteilungsinstrument überprüft. Folgende weitere Ziele wurden definiert:

- Hohe städtebauliche Qualität mit wertvoller Freiraumgestaltung, welche eine Verflechtung mit den Nachbarquartieren erlaubt;
- Durch die Umzonung muss sich ein Mehrwert für die Gemeinde bzw. für die Allgemeinheit ergeben;
- Angestrebt wird die Erhaltung von gewerblichen Arbeitsplätzen bei einer Reduktion des Schwerverkehrs.

### **3 Planungsablauf**

Bereits im Jahr 2012 hat die Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision beim kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) abgeklärt, inwieweit die Öffnung von reinen Arbeitsgebieten für Wohnen bzw. gemischte Nutzungen möglich wäre. Aufgrund der Rahmenbedingungen – vor allem wegen der Nähe zum Bahnhof, der unmittelbaren Nähe zu dicht überbauten Wohngebieten sowie der Erschliessungssituation – kam nach einer ersten Einschätzung des ARE das Thurella-Areal für eine moderate Öffnung für eine gemischte Nutzung unter bestimmten Auflagen in Frage. Als Gröszenordnung wurde ein Wohnanteil von maximal 50 % als akzeptabel eingestuft. Das von der Gemeinde vorgesehene Verfahren mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts als Grundlage für eine allfällige Umzonung wurde begrüsst.

Die L&B AG Winterthur als Grundeigentümerin war bereit, einen städtebaulichen Studienauftrag auf eigene Kosten durchzuführen. Die Gemeinde hat die Ziele und Rahmenbedingungen vorgegeben und Einsitz in der Jury genommen. Zu Beginn des kostenintensiven Verfahrens wurde das ARE erneut um Stellungnahme gebeten, ob eine künftige Umzonung in eine Wohn- und Gewerbezone als grundsätzlich genehmigungsfähig beurteilt würde. Mit Stellungnahme vom 21. November 2013 hat das ARE die Realisierung eines 50-prozentigen Wohnanteils bestätigt. Voraussetzung sei eine Zonenplanänderung mit Gestaltungsplanpflicht. Empfohlen wurde, der Gemeindeversammlung die Zonenplanänderung und den Gestaltungsplan gleichzeitig vorzulegen.

Der städtebauliche Studienauftrag wurde daraufhin von November 2014 bis Mai 2015 durchgeführt. Als Siegerprojekt ging daraus das Projekt „Quellenhöfe“ der OSMB Architekten AG Zürich hervor, das in überarbeiteter Form als Richtprojekt für den Gestaltungsplan Mineralquelle dient. Der Entwurf für den Gestaltungsplan sowie die BZO-Änderung wurden in einer Arbeitsgruppe von Juli 2015 bis September 2016 erarbeitet. Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen in der Raumplanung durch die Revision des Raumplanungsgesetzes RPG im Mai 2014 und der anschliessenden Revision des kantonalen Richtplans wurde erneut beim ARE nachgefragt, ob die frühere Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit Bestand hat. Mit Stellungnahme vom 27. Juli 2016 (per E-Mail) wurde die Einschätzung durch das ARE bestätigt. Jedoch sei aufzuzeigen, wie sich das Vorhaben in die Gesamtentwicklung von Eglisau einfügt und mit dieser

abgestimmt ist. Weiter müssen die gemäss Richtprojekt bestehenden Gewerbeflächen langfristig für Eglisau erhalten bleiben.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 24. Oktober 2016 wurde die BZO-Änderung mit dem Privaten Gestaltungsplan Mineralquelle zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Die Vorprüfung durch das ARE ist mit Bericht vom 13. Februar 2017 erfolgt. Da zentrale Auflagen die Themen Lärm und Verkehr betrafen, wurden durch die Grundeigentümerin Fachgutachten beauftragt, die nun vorliegen. Der Planungsprozess wird durch die Gemeinde von einer Arbeitsgruppe Nachhaltigkeit begleitet. Ausserdem wurde zwischen der Grundeigentümerin und der Gemeinde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Die Vorlage wurde für die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG bereinigt, welche anschliessend vom 15. Oktober bis 14. Dezember 2018 durchgeführt wurde. Parallel dazu wurde die Vorlage zur zweiten kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 13. Februar 2019 hat das ARE die zweite Vorprüfung abgeschlossen.

## 4 Gemeindeentwicklung

### 4.1 Bevölkerungsentwicklung

Seit Ende der 90er-Jahre verzeichnete Eglisau ein sehr hohes und im regionalen und kantonalen Vergleich überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum. Von 2006 bis 2016 lag die Zuwachsrate bei fast 50 %. Die schöne Lage am Rhein inmitten von Rebbergen, der historische Ortskern verbunden mit guten Verkehrsverbindungen nach Zürich und zum Flughafen locken vor allem junge Familien oder Paare nach Eglisau; dies trotz Einschränkungen durch Flug-, Strassenlärm und die hohe Verkehrsbelastung. Daher ist die Eglisauer Bevölkerung im Verhältnis jünger als der Schweizer Durchschnitt. Der in fast allen ländlichen Gemeinden fortschreitende Überalterungsprozess zeigt sich in Eglisau abgeschwächt. Der Anteil der unter 40-Jährigen liegt seit Jahren knapp unter der 50-Prozent-Grenze. Seit 2013 ist die jährliche Wachstumsrate von 5 bis 6 % deutlich zurückgegangen auf durchschnittlich 1.2 % in den Jahren 2014 bis 2017. Im Jahr 2017 zählte Eglisau 5'170 Einwohner.

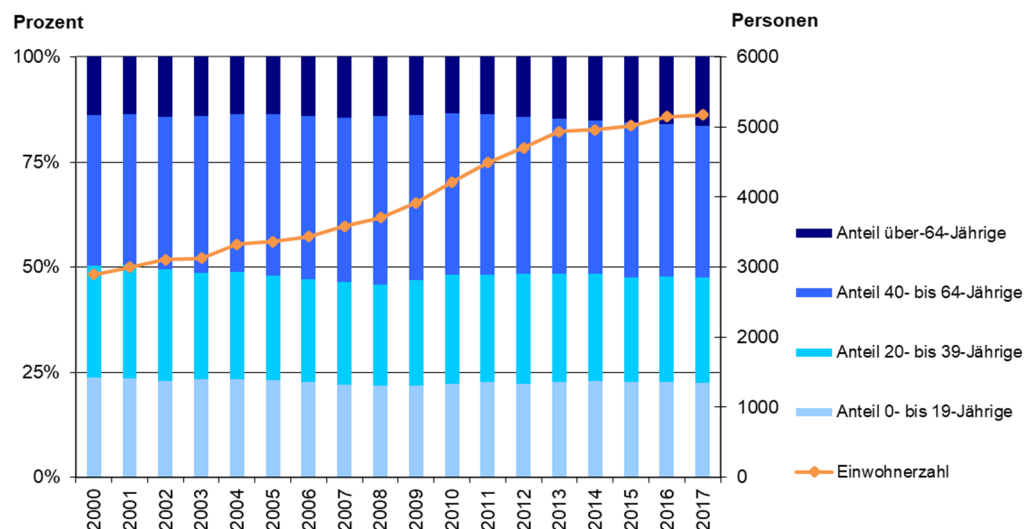


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 2000-2017  
 (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2018)

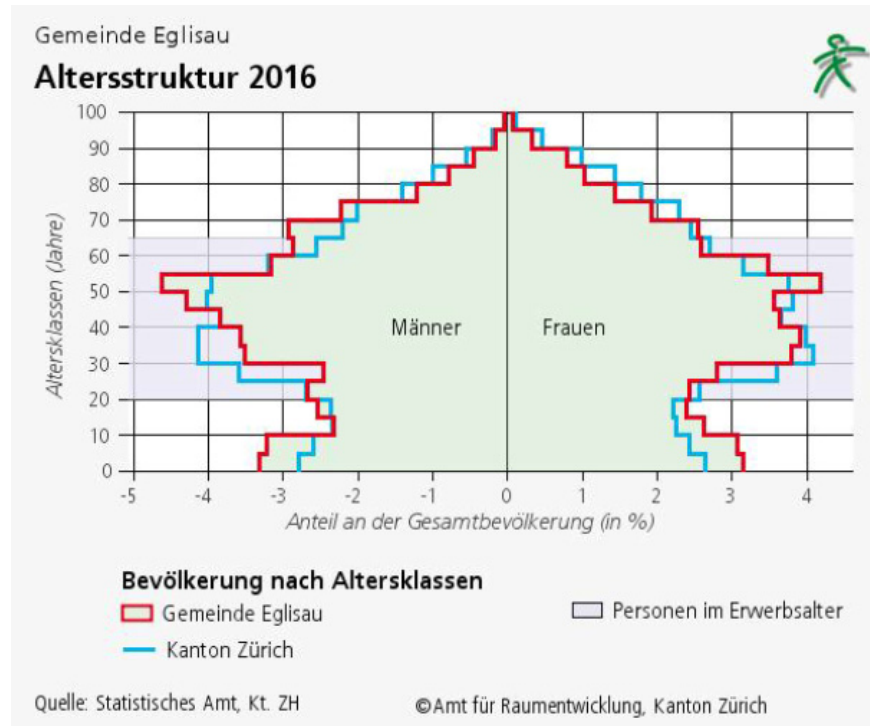


Abb. 3: Altersstruktur Eglisau 2016

Das Bevölkerungswachstum von Eglisau ist vor allem auf die positive Wanderungsbilanz zurückzuführen. Weiteren Einfluss hat die Struktur der Neuzugezogenen, welche sich vor allem aus jungen Familien und Paaren in der Phase der Familiengründung zusammensetzen. Daher lässt sich seit über zehn Jahren auch ein deutlicher Geburtenüberschuss verzeichnen. In den Jahren von 1999 bis 2013 war der Saldo von Geburtenüberschuss und Wanderungsbilanz deutlich im positiven Bereich. Im Jahre 2014 zogen erstmalig wieder etwa gleich viele Personen zu und weg. 2015 und 2016 zeigte die Wanderungsbilanz wieder eine deutlich positive Tendenz.

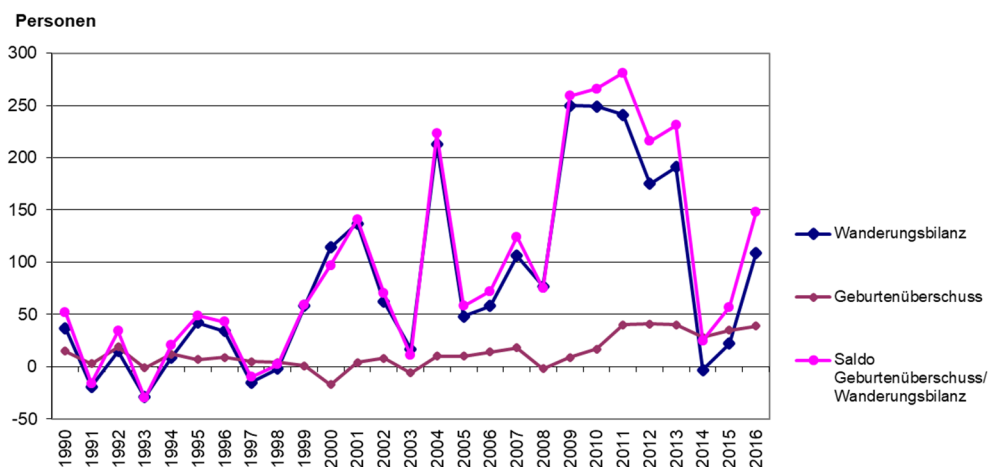


Abb. 4: Saldo aus Geburtenüberschuss und Wanderungsbilanz 1990-2016  
 (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2018)

Der Anteil der schulpflichtigen Kinder an der Gesamtbevölkerung war in Eglisau aufgrund des Zuzugs von jungen Familien zwischen 2009 und 2015 weitgehend stabil und nahm 2016 sogar leicht zu. Vor allem bei den Kindern im Vorschul- und Kindergartenalter war das Wachstum zwischen 2013 und 2016 überproportional.

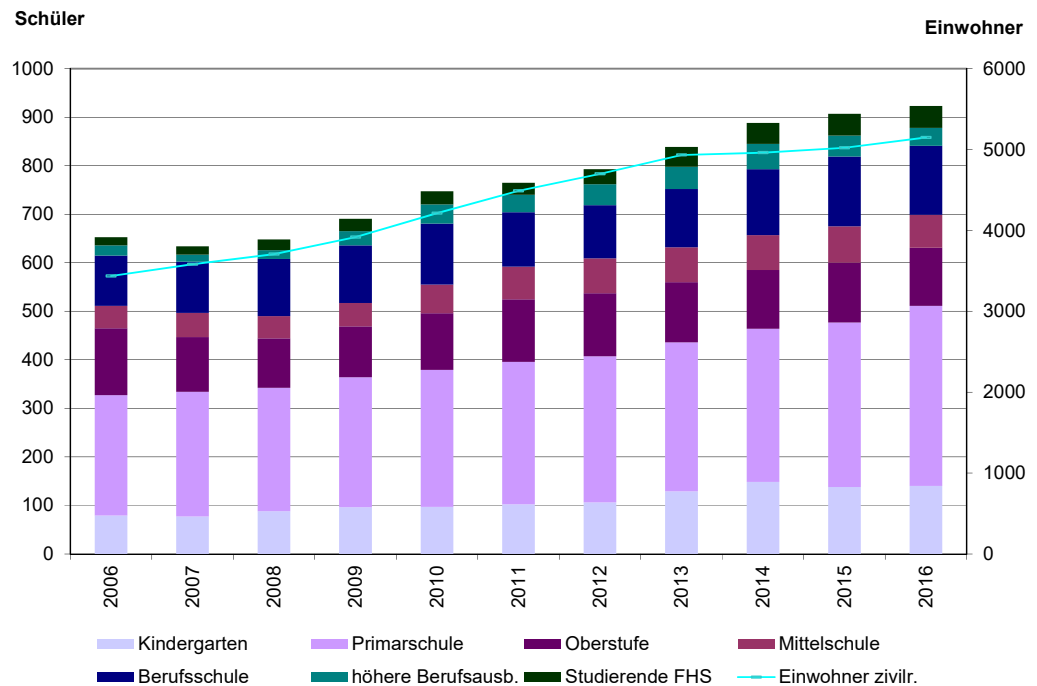


Abb. 5: Schüler in Eglisau nach Schultypen und Einwohner 2006-16 (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2018)

## 4.2 Bautätigkeit

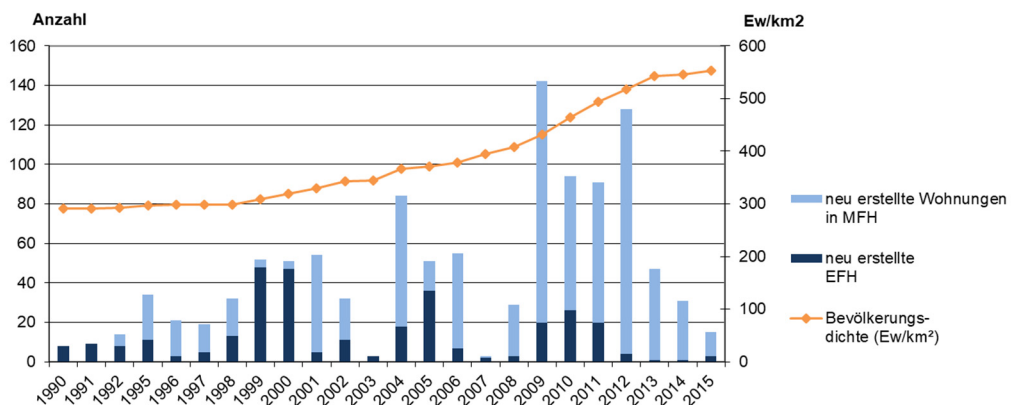


Abb. 6: Neubauten und Bevölkerungsdichte 1990-2015 (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2018)

In den Jahren 2009 bis 2012 war die Neubautätigkeit besonders stark. Im Jahre 2009 wurde mit 142 neu gebauten Wohnungen ein absoluter Spitzenwert verzeichnet. In den Jahren 2013 bis 2015 ist die Anzahl der neu erstellten Wohnungen auf einen durchschnittlichen Stand gesunken.

Des Weiteren ist aufgrund der Vorgaben des Kantonalen Richtplans mittelfristig kein sprunghafter Bevölkerungsanstieg mehr zu erwarten, da die grösseren zusammenhängenden unüberbauten Flächenreserven in den Bauzonen mittlerweile weit gehend überbaut sind. Die hohen Zuwachsraten der Bevölkerung der vergangenen Jahre sind seit 2013 deutlich zurückgegangen. Gleichzeitig ist die Leerwohnungsziffer erstmals seit längerem auf 1.26 % gestiegen, was immer noch die normale Fluktuation spiegelt, aber auf eine langsame Normalisierung des Wohnungsmarktes hindeutet. Ein Bevölkerungsanstieg wie in den vergangenen Jahren wird aufgrund der Abnahme der Flächenreserven nicht mehr erwartet, sondern langfristig betrachtet eher eine Stagnation (vgl. Abs. 9.4).

### 4.3 Betriebe und Beschäftigte

Im Leitsatz L1.8 des räumlichen Leitbildes heisst es, dass Eglisau ein vielfältiges Angebot an Beschäftigungsmöglichkeiten bietet und die Rahmenbedingungen so gestaltet, dass sich Betriebe in Eglisau langfristig etablieren können (vgl. Abs. 5). Die Anzahl Betriebe ist zwischen 2008 und 2011 von 154 auf 282 angestiegen, was einer Zunahme von über 80 % entspricht, 2014 wurden erstmals über 300 Betriebe gezählt. Die Zahl der Beschäftigten hat relativ stetig zugenommen und ist von 2008 bis 2015 um 24 % angestiegen, als gut 1'400 Beschäftigte gezählt wurden (vgl. folgende Abb., wobei zu beachten ist, dass die Betriebszählungen seit 2011 jährlich erfolgen). Eglisau hat also eine sehr solide Basis an Betrieben.

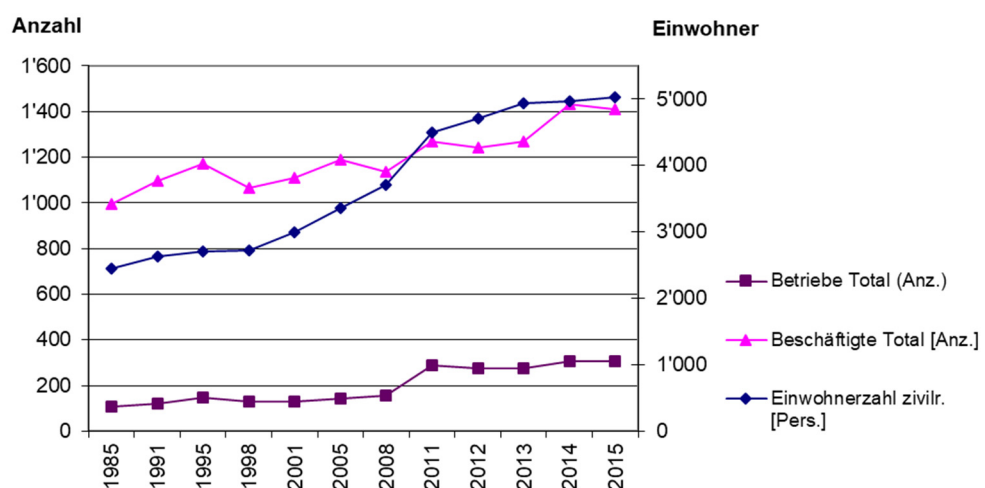


Abb. 7: Betriebe und Beschäftigte mit Einwohnerentwicklung 1985-2015  
 (Quelle: Betriebszählung, Statistisches Amt Kanton Zürich, 2018)

## **5 Räumliches Leitbild**

### **5.1 Nachhaltigkeit**

Im räumlichen Leitbild vom 28. November 2011 hat die Gemeinde die Grundsätze der nachhaltigen Entwicklung als übergeordnete Ziele verankert und sich in der Verantwortung für die kommenden Generationen einer ökologisch, wirtschaftlich und sozial nachhaltigen Entwicklung verpflichtet. In diesem Sinne wird ein Gleichgewicht angestrebt zwischen der Erhaltung natürlicher Ressourcen, günstigen Wirtschaftsbedingungen und einer hohen Lebensqualität. Die Grundsätze der Nachhaltigkeit wurden dem Planungsprozess zugrunde gelegt. Gemeinde und Grundeigentümerin haben sich auf den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS, Version 2.0) als Beurteilungsinstrument geeinigt.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 23. Oktober 2017 Zielvorgaben für einzelne Indikatoren für die SIA-Phasen 1 Strategische Planung und 2 Vorstudien bzw. 3 Projektierung definiert. Anschliessend hat er eine Arbeitsgruppe mit zwölf Vertretern der Bevölkerung, der kommunalen Behörde und der Verwaltung eingesetzt, die die vorgegebenen Ziele im Hinblick auf wichtige kommunale Anliegen diskutiert und präzisiert hat.

Ursprünglich sollte eine Zertifizierung nach SNBS 2.0 mit einer Gesamtnote von mindestens 5.0 verankert werden, was dem Standard Gold entspricht. Da die Kriterien und Indikatoren jedoch fest vorgegeben und nicht veränderbar sind, da sich die Nachhaltigkeitsbeurteilung zudem nicht auf den Betrieb der Überbauung ausweiten lässt, wird auf eine Zertifizierung als Voraussetzung für eine Baubewilligung verzichtet. Die relevanten Kriterien werden verbindlich in den Gestaltungsplan-Bestimmungen verankert. Zu deren Beurteilung können im Baubewilligungsverfahren unabhängige Prüfer des SNBS beigezogen werden.

Die Grundsätze werden in den Mindestanforderungen an den Gestaltungsplan in der BZO verankert (vgl. Abs. 7.2).

### **5.2 Entwicklungsschwerpunkt ESP**

Die bestehenden Industriezonen nördlich und südlich des Rheins wurden im räumlichen Leitbild als Entwicklungsschwerpunkte bezeichnet, für die eine Umnutzung bzw. eine gänzlich neue Nutzung zu prüfen sei. Während des Leitbildprozesses 2011 wurde die mögliche Umnutzung der beiden Industriezonen Bauelenzelg und Thurella diskutiert. Die Bevölkerung sah langfristig keine Zukunft für die industrielle Produktion an diesen Standorten. Da es keine präzisen Entwicklungsvorstellungen und auch keine Investoren gab, wurde die Entwicklung von städtebaulichen Konzepten vor einer möglichen Umnutzung verlangt, um eine hohe Qualität von Bauten und Anlagen zu gewährleisten.

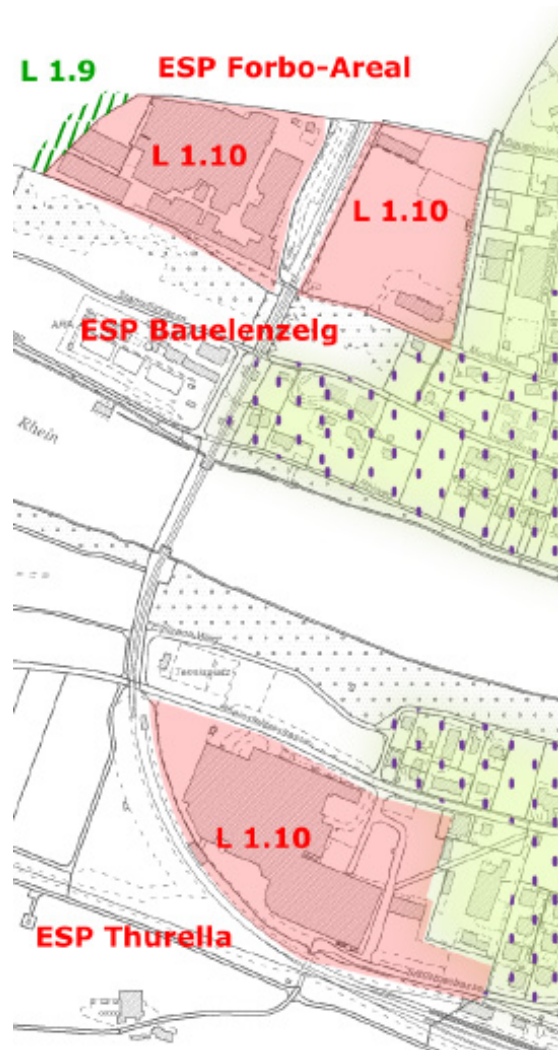


Abb. 8: Ausschnitt räumliches Leitbild der Gemeinde Eglisau vom 28. November 2011

Mit dem städtebaulichen Studienauftrag wurden diverse Vorgaben gemäss dem räumlichen Leitbild gemacht, die in das Programm aufgenommen und mit dem Siegerprojekt umgesetzt wurden. Folgende Leitsätze standen dabei im Vordergrund:

L1.1: Gut durchmischte Wohnmöglichkeiten, optimale Infrastruktur und hohe Lebensqualität für alle Einwohnerinnen und Einwohner. Eine qualitative Weiterentwicklung und Aufwertung ist sichtbar. Es wird eine Steigerung der Wohnqualität insgesamt angestrebt. Es werden Massnahmen zur Reduktion der Belastung durch Lärm und Luftverschmutzung getroffen. Eglisau setzt sich für die Schaffung bezahlbarer alters- und behindertengerechter Wohnungen ein.

L1.4: Verdichtetes Bauen, aber mit hohem gestalterischem und architektonischem Anspruch. Die Gemeinde setzt sich aktiv für eine überdurchschnittliche architektonische Qualität ein (Beratung, Motivation) und geht bei eigenen Bauvorhaben mit gutem Beispiel voran. Für grössere unüberbaute Flächen wird eine Gestaltungsplanpflicht geprüft.

L1.5: Ein geordnetes, massvolles Bevölkerungswachstum wird gefördert. Dazu wird das vorhandene Verdichtungspotenzial innerhalb der Bauzone ausgeschöpft. Das Ziel

des regionalen Raumordnungskonzepts Zürcher Unterland (Regio-ROK) für die moderat verdichteten Räume wird umgesetzt (vgl. Abs. 9.1.2).

L1.8: Eglisau bietet ein vielfältiges Angebot an Beschäftigungsmöglichkeiten. Gestaltung von Rahmenbedingungen, dass sich Betriebe in Eglisau langfristig etablieren können; Förderung von stillem Gewerbe und Kleinbetrieben sowie Kleinläden.

L1.11: Schaffung öffentlicher Begegnungsräume in den Quartieren.

L2.3: Alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer haben sichere Verkehrswege. Massnahmen zur Entschärfung neuralgischer Punkte werden getroffen.

L2.7: Für den Langsamverkehr (Fussgänger, Velo) wird eine neue Verbindung Städtli-Seglingen abseits der Hauptverkehrsachse geschaffen. Verschiedene Varianten werden geprüft.

L2.8: Bestehende Lücken im Wanderwegnetz werden geschlossen.

L3.2 Eglisau setzt auf die Nutzung erneuerbarer Energien.

L3.4: Versorgung und Entsorgung erfolgen umweltschonend.

L4.1: Die Infrastruktur wird dem Wachstum angepasst.

L5.6: Die Gemeinde sorgt für den Schutz vor Naturgefahren und Störfällen.



## 6 Erschliessung

### 6.1 Erschliessungsplan

Der Erschliessungsplan vom 7. März 2006 enthält folgende für das Gebiet relevante Massnahmen:

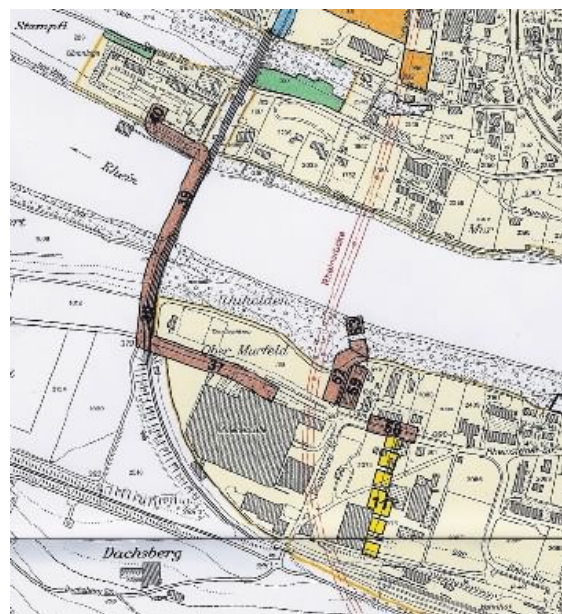
#### Strassen und Wege

Nr. 11: Fusswegverbindung Rheinsfelderstrasse – Industriestrasse, 2. Etappe. → Die Fusswegverbindung wird im Gestaltungsplan sichergestellt.

#### Abwasserbeseitigung, Kanalisation

Nr. 37-40: Thurella – ARA Stampfi Kanalneubau, Düker, Speicherbehälter ARA → Die Kanalisation war für die Thurella vollständig realisiert worden und ist für ein gemischt genutztes Quartier ausreichend dimensioniert.

Damit ist die Groberschliessung des Areals realisiert. Die Feinerschliessung ist im Planungsbericht für den Gestaltungsplan aufzuzeigen.



#### Strassen und Wege (1 - 14)

Sammelstrassen



Sammelstrasse Nr. 5, Steig/Rafzerstrasse  
Rekursgegenstand (Erben Otto Halter-Reber, dat. 02.05.2003)



Wege und Trottoirs



#### Abwasserbeseitigung (31 - 67)

Kanalisation



Abb. 9: Auszug Erschliessungsplan vom 07.03.2006

## 7 Erläuterungen zur Nutzungsplanung

### 7.1 Erläuterungen zum Zonenplan

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan vom 15. September 2015 liegt das Thurella-Areal in der Industriezone IB und IC. Mit der vorliegenden Teilrevision wird das Areal in die neu geschaffene Wohn- und Gewerbezone WGc umgezont. Wegen der erforderlichen Erschliessung werden Teilabschnitte der Rheinsfelder- und der Murfeldstrasse von der Wohn- und Gewerbezone WGa in die Wohn- und Gewerbezone WGc umgezont. Insgesamt ist eine Fläche von 63'872 m<sup>2</sup> von der Umzonung betroffen. Das Layout des teilrevidierten Zonenplans entspricht den Vorgaben der revidierten Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) vom 11. Mai 2016 angepasst.

Die Gestaltungsplanpflicht wird auf die PN 708 nördlich der Rheinsfelderstrasse ausgedehnt. Der neue Gestaltungsplanperimeter weist eine Fläche von 62'765 m<sup>2</sup> auf. Der Abschnitt der Industriestrasse zwischen Areal und Gleiskörper bleibt wie bisher von der Gestaltungsplanpflicht ausgespart.

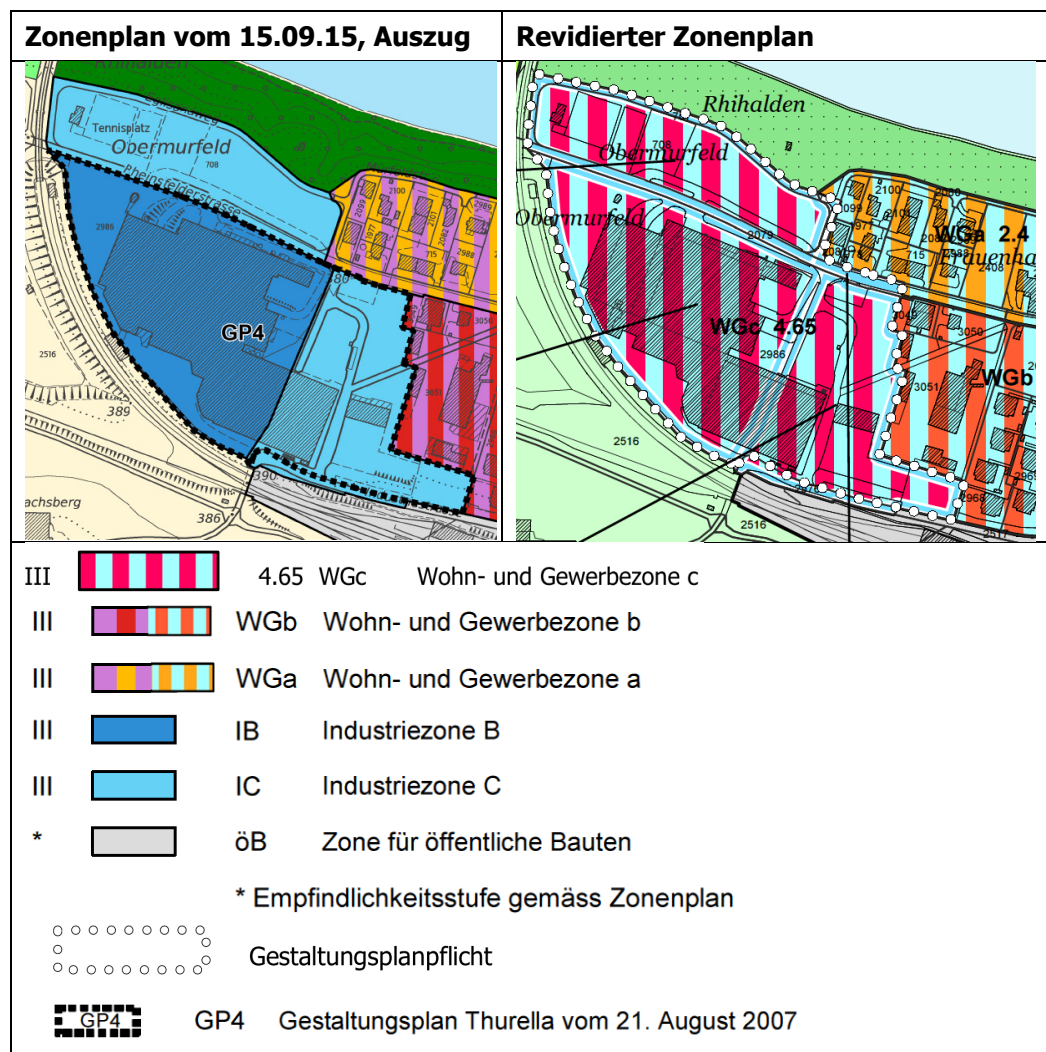


Abb. 10: Ausschnitt Zonenplan vom 15. September 2015 und geplante Änderung

## 7.2 Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung

Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde am 15. September 2015 festgesetzt. Am 1. März 2017 traten im Kanton Zürich die Gesetzes- und Verordnungsänderungen zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in Kraft. Die entsprechenden Änderungen des kantonalen Rechts werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen ebenfalls an die neuen Begriffe angepasst haben. Eglisau hat ihre BZO noch nicht auf die neuen Baubegriffe angepasst. Solange eine Gemeinde ihre BZO noch nicht harmonisiert hat, sind Bauvorhaben in der betreffenden Gemeinde weiterhin anhand der bis zum 28. Februar 2017 geltenden „historischen“ Gesetzesfassungen zu beurteilen. Die BZO wird wie folgt angepasst:

Die Industriezonen IB und IC entfallen, die entsprechenden Bestimmungen werden gelöscht.

### **Art. 3 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen und Art. 42 Grundmasse**

Es wird eine neue Wohn- und Gewerbezone geschaffen, die WGc mit Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III. Im Rahmen der Vorprüfung wurde für den Gestaltungsplan eine nutzungskonforme Zuordnung der ES gefordert. Daher ist im Gestaltungsplan für Baubereiche mit einem Mindestwohnanteil von 50 % ES II nachzuweisen, für die übrigen ES III. Da das Gebiet bereits erschlossen ist, gilt der Immissionsgrenzwert (IGW). Die Gebäudehöhe wird auf 16.50 m begrenzt, was der bisherigen Gebäudehöhe in der Industriezone IB mit einem halben Meter mehr Spielraum entspricht. Das Richtprojekt sieht im Baubereich B im Gleisbogen ein Gebäude mit einer Höhe von ca. 30 m vor, was in die Hochhausdefinition gemäss § 282 PBG fällt. Hochhäuser müssen architektonisch besonders gut gestaltet sein und ortsbaulich gegenüber der Regelbauweise einen Gewinn bringen. Dies wurde vom Beurteilungsgremium im Rahmen des Studienauftrags bestätigt. Art. 44 BZO wird dahingehend ergänzt, dass im Rahmen eines Gestaltungsplans Hochhäuser realisiert werden können. Mit den Bestimmungen und dem erläuternden Bericht zum Gestaltungsplan ist die Erfüllung der erhöhten Anforderungen gemäss § 284 PBG aufzuzeigen.

Die maximale Baumasse wird gemäss Richtprojekt auf  $4.65 \text{ m}^3/\text{m}^2$  begrenzt, für besondere Gebäude ist eine zusätzliche Baumasse von  $0.10 \text{ m}^3/\text{m}^2$  zulässig. Die Werte wurden aufgrund des angepassten Richtprojektes als Ergebnis des Studienauftrags festgelegt. Die Gebäudelänge und Gesamtlänge ist frei. Der grosse Grundabstand wird auf 14 m, der kleine auf 7 m festgelegt.

Es wird festgehalten, dass die zulässige Baumasse zeitweise um maximal 18 % überschritten werden darf, wenn es sich aufgrund der geplanten Etappierung und der Verzögerung des Rückbaus der bestehenden Bauten nicht vermeiden lässt. Der Zusatz wurde aufgenommen, da vor allem der Rückbau des Hochregallagers noch nicht terminierbar ist. Mit gut  $100'000 \text{ m}^3$  Bauvolumen fällt dieses massiv ins Gewicht. Mit der Baubewilligung ist die Frist für den Rückbau festzulegen.

### **Art. 43 Nutzweise**

Die zulässige Nutzung in den Wohn- und Gewerbezonon ist in Art. 43 BZO bereits geregelt. Es sind höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ohne Schichtbetrieb zulässig sowie Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von maximal 500 m<sup>2</sup> pro Betrieb. Die Vorschrift gilt auch für die neue WGc. Damit sind verkehrsin- tensive Einrichtungen sowie Betriebe, die übermässigen Verkehr erzeugen, nicht zu- lässig.

### **Art. 43 Abs. 2 Wohnanteil**

In der gesamten WGc darf der Wohnanteil 50 % der realisierten oberirdischen Bau- masse nicht überschreiten. Dies dient der Umsetzung der Zielsetzung, den Gewerbe- anteil zu sichern. Auch während der Etappierung ist die Begrenzung des Wohnanteils einzuhalten. Es ist nicht möglich, den gesamten Wohnanteil für das Areal bereits zu realisieren und die Realisierung des Gewerbeanteils auf eine spätere Etappe zu ver- schieben.

Die maximal zulässigen Wohnanteile pro Baubereich werden in den Bestimmungen des Gestaltungsplans festgehalten. In den Baubereichen A, D, E1, E2, F1 und F2 ist eine überwiegende Wohnnutzung geplant. Im Baubereich B ist ein Hochhaus vorgese- hen, in dem sowohl Wohnen als auch Gewerbe und Büros möglich sind. Der Baube- reich C1 ist der gewerblichen Nutzung vorbehalten, die bestehenden Gewerbebauten sollen mittelfristig erhalten bleiben. Eine Ergänzung durch Wohnnutzungen ist bis ma- ximal 30 % der Nutzfläche möglich, wobei mögliche Nutzungskonflikte sowie nachtei- lige Auswirkungen für die künftigen Bewohner vor allem durch Lärm und Verkehr zu minimieren sind.

### **Art. 44 Abs. 2 Bauweise**

In der WGc darf nur auf der Grundlage eines rechtskräftigen Gestaltungsplans gebaut werden, wobei die Anforderungen in Art. 78 festgelegt sind. Hochhäuser gemäss § 282 PBG sind grundsätzlich zulässig, die Standorte sind im Gestaltungsplan festzule- gen.

### **Art. 78 Abs. 2 Gestaltungsplanpflicht**

Der Artikel zu den Gestaltungsplänen wird mit den besonderen Anforderungen an das Gebiet Mineralquelle ergänzt. Dem Gestaltungsplan sind die Grundsätze der Nachhal- tigkeit gemäss dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Stand 2.0) oder ei- nem gleichwertigen Standard zugrunde zu legen. Da Labels und Standards immer wie- der angepasst und umbenannt werden, wird kein Standard in der BZO verankert. Alle Vereinbarungen sowie die Gestaltungsplan-Bestimmungen basieren auf dem SNBS Stand 2.0. Wie in Abs. 5.1 erläutert, wurden die vom Gemeinderat und der Arbeits- gruppe Nachhaltigkeit festgelegten Kriterien im Gestaltungsplan verankert. Der Stan- dard ist in die drei Nachhaltigkeitsbereiche Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt ge- gliedert. Es werden keine Vorgaben für die einzelnen Bereiche, dafür aber für fol- gende Einzelkriterien gemacht (Nummerierung gemäss SNBS 2.0, Kriterienbeschriebe im Anhang):

- 103.2 Nutzungsangebot im Quartierumfeld: Mit der Realisierung eines öffentlichen Gemeinschaftszentrums ist die Vorgabe erfüllt.
- 103.3 Hindernisfreies Bauen: Für Neubauten gelten erhöhte Anforderungen gemäss SIA 500, Vorgabe Note 5.
- 104.1 Angebot halböffentliche Innenräume, Vorgabe Note 5.
- 104.2 Angebot halböffentliche Aussenräume, Vorgabe Note 5.
- Es ist ein Nutzungs- und Bewirtschaftungskonzept für die halböffentlichen Innen- und Aussenräume (Gemeinschaftszentrum, weitere Gemeinschaftsräume, Quartierplätze und (halb-)öffentliche Aufenthaltsbereiche) zu erarbeiten und mit dem Baugesuch einzureichen. Dieses hat Aussagen zu Funktionen, Zielgruppen, Nutzungszeiten, Bewirtschaftung und Zugänglichkeit zu machen.
- 106.2 Schallschutz: erhöhte Anforderungen gemäss SIA 181, Vorgabe Note 4.5.
- 301.2 Primärenergie nicht erneuerbar Betrieb: Neubauten und wesentliche Umbauten haben einen vorbildlich geringen Energiebedarf und einen hohen Anteil an erneuerbarer Energie aufzuweisen. Daher wird eine Reduktion des Anteils an nicht erneuerbarer Energie im Betrieb angestrebt. Vorgabe Note 5.
- 305.1 Mobilitätskonzept: Es ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, das Anreize zur Reduktion des MIV schafft. Vorgabe Note 5.

Folgende weitere Anforderungen sind im Gestaltungsplan umzusetzen:

- Eine zweckmässige Erschliessung und Verkehrsführung zur Bewältigung des induzierten Mehrverkehrs sind aufzuzeigen.
- Mit dem ersten Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept für das ganze Areal einzureichen. Ausgenommen sind untergeordnete Umbauten an bestehenden Bauten.
- Der Freiraum ist in öffentliche und private Bereiche zu unterteilen.
- Die Durchlässigkeit des Siedlungsrandes im Übergangsbereich von Bauzone zu Nichtbauzone ist zu gewährleisten.
- Die Durchgängigkeit des Areals für öffentliche Langsamverkehrsverbindungen ist zu gewährleisten.

Obwohl das Mobilitätskonzept Bestandteil der Vorgaben zur nachhaltigen Entwicklung ist (vgl. Kriterium 305.1 im vorherigen Absatz), empfiehlt das ARE im Rahmen der zweiten Vorprüfung explizit, die Erarbeitung des Mobilitätskonzeptes sowie Vorgaben bezüglich dessen Inhalte in die Anforderungen an den Gestaltungsplan aufzunehmen. Das Mobilitätskonzept und die zweckmässige Erschliessung und Verkehrsführung werden daher gesondert als Anforderungen definiert. Weiter gehende Inhalte und Zielgrössen werden nicht aufgenommen, da das zugrunde liegende Punktesystem des SNBS-Tools eine gewisse Flexibilität zulässt, wenn die Zielvorgabe erreicht wird (vgl. Abs. 12).

## **7.3 Gestaltungsplan**

Die Grundeigentümerin stellt gestützt auf § 85 PBG den privaten Gestaltungsplan Mineralquelle auf. Mit dem Gestaltungsplan werden Abweichungen von der Regelbauweise beansprucht bzw. die Bauvorschriften werden auf das Richtprojekt angepasst. Daher muss die Gemeindeversammlung dem zustimmen. Die Umzonung mit der Teiländerung BZO wird in einem koordinierten Verfahren mit dem privaten Gestaltungsplan Mineralquelle festgesetzt. Details zum Gestaltungsplan und zum Richtprojekt sind dem separaten erläuternden Bericht zum privaten Gestaltungsplan Mineralquelle zu entnehmen.

Der rechtsgültige Gestaltungsplan Thurella vom 21. August 2007 wird aufgehoben.

## **8 Abstimmung Siedlung und Verkehr**

### **8.1 Verkehrsaufkommen MIV**

Mit dem Verkehrsgutachten „Eglisau – Gestaltungsplan Mineralquelle“ der Metron Verkehrsplanung AG, Brugg, und der Roland Müller Küsnacht AG, Zürich, vom 5. September 2017 (Beilage 2) wird aufgezeigt, mit welcher zusätzlichen Verkehrsbelastung durch den Gestaltungsplan und der damit zusammenhängenden BZO-Änderung im Vergleich zum Ist-Zustand sowie zum rechtsgültigen Zonenplan mit der Industriezone bei Maximalausbau zu rechnen ist. Durch den Gestaltungsplan Mineralquelle werden deutlich weniger Lastwagenfahrten erzeugt als durch die Industriezone bei Maximalausbau.

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Rheinsfelderstrasse vorgesehen. Die Bauten ab der zweiten Bautiefe gemäss Gestaltungsplan werden von der Rheinsfelderstrasse über Querstrassen erschlossen. Der Mehrverkehr wird vor allem über den Knoten Bahnstrasse/Zürcherstrasse auf das übergeordnete Strassennetz fliessen.

#### **8.1.1 Rheinsfelderstrasse**

Bei der Rheinsfelderstrasse (Gemeindestrasse mit rechtskräftigen Verkehrsbaulinien RRB Nr. 1290/1996) handelt es sich um eine nutzungsorientierte Sammelstrasse bzw. eine Quartiersammelstrasse. Bezüglich Leistungsfähigkeit kann der durch den Gestaltungsplan generierte Mehrverkehr auf der Rheinsfelderstrasse bewältigt werden. Die Verkehrsbelastung bewegt sich jedoch an der oberen Grenze der Verträglichkeit. Daher wird empfohlen, Massnahmen im Bereich der Strassengestaltung und des Verkehrsregimes zu prüfen, um die Verträglichkeit zu erhöhen. So soll eine Tempo-30-Zone die Verkehrssicherheit und den Verkehrsablauf verbessern.

### **8.1.2 Kreuzung Murfeldstrasse/Rheinsfelderstrasse**

Die Kreuzung Murfeldstrasse/Rheinsfelderstrasse weist trotz Mehrverkehr eine sehr gute Leistungsfähigkeit aus. Bei einer mittleren Wartezeit von ca. 10 Sekunden kann der Verkehr nahezu ungehindert den Knoten passieren. Es wird empfohlen, die Kreuzung mit Rechtsvortritt zu regeln, um die Leistungsfähigkeit zu erhöhen.

### **8.1.3 Knoten Bahnstrasse/Zürcherstrasse**

Für die Zürcherstrasse wurde durch den Kanton ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) erarbeitet, um die Verkehrssituation der Ortsdurchfahrt zu verbessern, das kurz- bis mittelfristig umgesetzt werden soll. Dieses sieht den Einsatz von Lichtsignalanlagen vor, um den Verkehr zu dosieren und genügend lange Zeitlücken zwischen den einzelnen Fahrzeugpulks zu schaffen, damit Fussgänger komfortabler queren und der örtliche Verkehr besser abfliessen kann. Ein grosser Teil des durch den Gestaltungsplan generierten Mehrverkehrs wird über den Knoten Bahnstrasse/Zürcherstrasse verkehren. Durch die vorgesehene Lichtsignalanlage wird der Verkehrsabfluss bereits im Ist-Zustand deutlich verbessert. In den beiden Szenarien maximaler Ausbau gemäss Industriezone und Gestaltungsplan Mineralquelle nimmt die Verkehrsmenge am Knoten Bahnstrasse/Zürcherstrasse deutlich zu, er kann aber bewältigt werden. Die Verkehrsqualität wäre nach Umsetzung des BGK insgesamt befriedigend (Verkehrsqualitätsstufe C).

### **8.1.4 Fazit**

Die Einmündungen und Knoten weisen eine genügende Leistungsfähigkeit für den Mehrverkehr auf. Durch flankierende Massnahmen – wie die Tempo-30-Zone an der Rheinsfelderstrasse, Rechtsvortritt an der Kreuzung Murfeldstrasse/Rheinsfelderstrasse und die Umsetzung des BGK an der Zürcherstrasse – kann der zusätzliche Verkehr kapazitätsmässig bewältigt werden.



## 8.2 ÖV-Güteklassen und Pflichtparkplätze

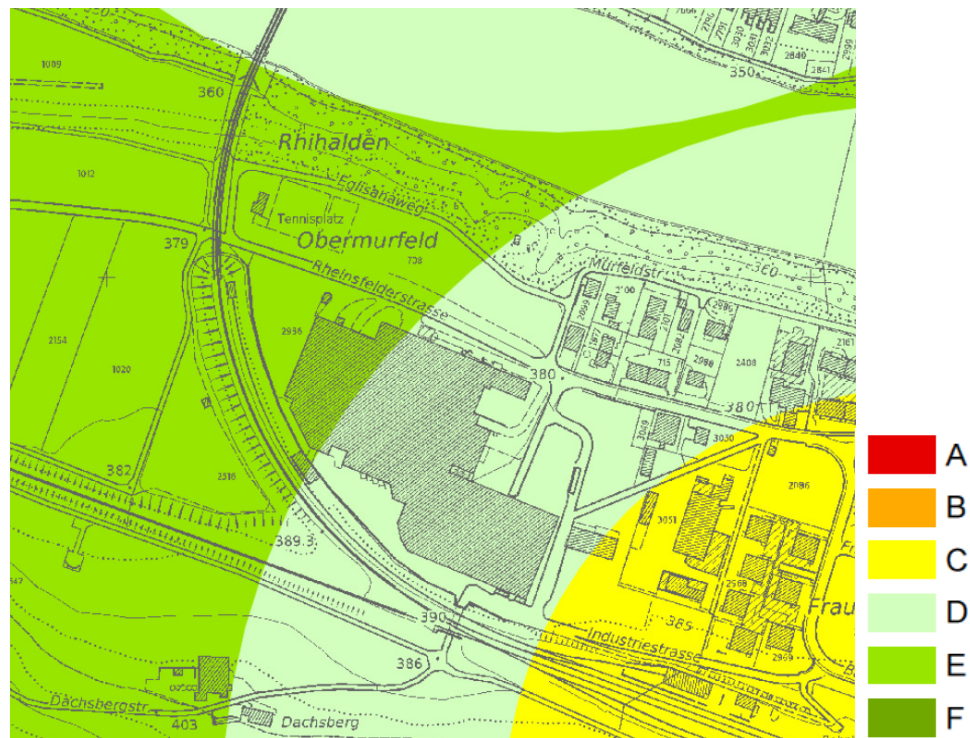


Abb. 11: ÖV-Güteklassen gemäss Fahrplanjahr 2014/15 (Quelle: maps.zh)

Der Parkplatzbedarf richtet sich nach der kantonalen „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ vom Oktober 1997. In Gemeinden mit eigenen Parkplatzverordnungen sind diese zu konsultieren. In Eglisau ist die Parkplatz-Verordnung 1994 verbindlich.

Das Areal liegt in den ÖV-Güteklassen D und E. Bei Güteklasse D sind Reduktionen des Pflichtbedarfs möglich, und zwar für Bewohner auf 85 % des Pflichtbedarfs, für Beschäftigte auf 60 % und für Besucher/Kunden auf 70 % des Pflichtbedarfs. In der Güteklasse E ist die Reduktion für Beschäftigte, Besucher und Kunden auf 90 % möglich.

Im Gestaltungsplan wird die erforderliche Anzahl Autoabstellplätze aufgrund der kantonalen Wegleitung festgelegt, was gegenüber der kommunalen Parkplatz-Verordnung wegen der Erschliessungssituation eine Reduktion um ca. 30 % ergibt. Das ist im Sinne einer Reduktion des Mehrverkehrs erwünscht. Sämtliche Parkplätze sind bis auf Besucher- und Kundenparkplätze unterirdisch anzuordnen. Gleichzeitig ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen, das Anreize zur Reduktion des MIV enthält.



## 9 Bericht gemäss Art. 47 RPV

### 9.1 Berücksichtigung des kantonalen und regionalen Richtplans

#### 9.1.1 Kantonaler Richtplan

Das Areal ist bereits rechtskräftig eingezont und liegt innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss Kantonaalem Richtplan. Die Umfahrung ist nach wie vor im Richtplan enthalten. Das ursprünglich geplante Trasse verläuft durch das Areal und ist mit Baulinien gesichert. Diese werden im Gestaltungsplan berücksichtigt. Zurzeit werden Umfahrungsvarianten geprüft, die ausserhalb der Bauzone von Eglisau verlaufen. Details sind dem Planungsbericht zum Gestaltungsplan zu entnehmen.

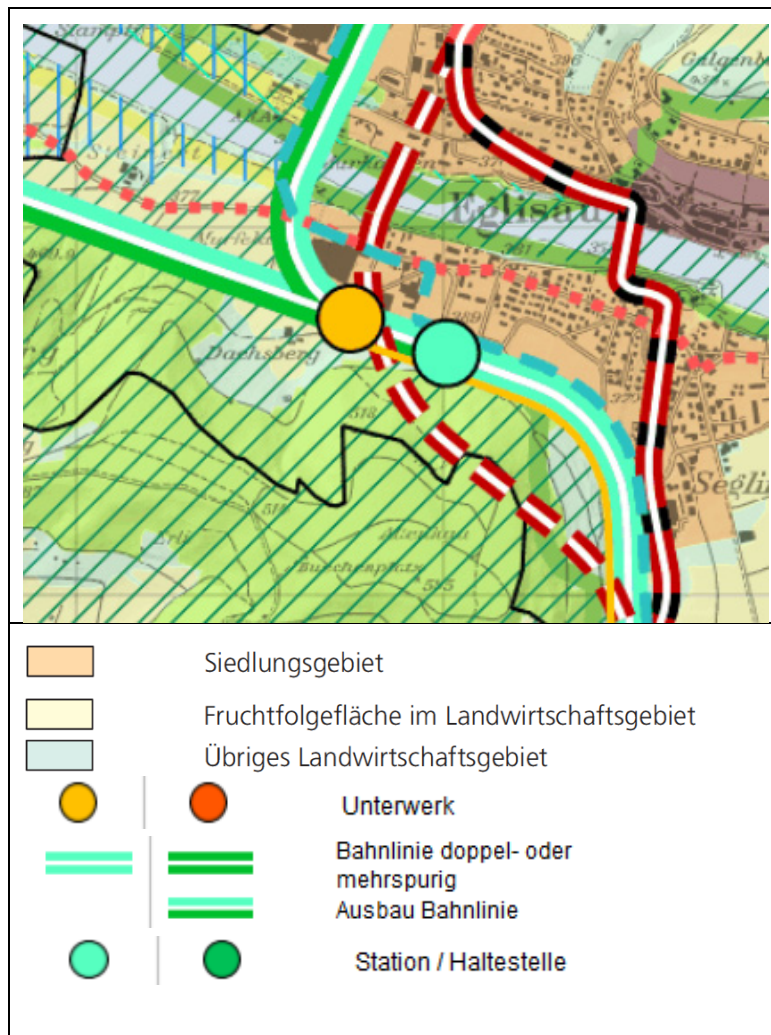




Abb. 12: Auszug kantonaler Richtplan vom 18. September 2015 (Stand 2017)

Die wichtigsten Ziele der kantonalen Richtplanung, Gesamtstrategie Siedlung, sind folgende:

- a. Mit dem Boden haushälterisch umgehen,
- b. Siedlungen nach innen entwickeln,
- c. Zentrumsgebiete und Bahnhofbereiche stärken,
- d. Siedlungsqualität erhöhen,
- e. Gewerbe stärken.

Die Ziele wurden als Grundsätze im Wettbewerbsprogramm verankert. Das Richtprojekt und die Umzonung entsprechen diesen vollumfänglich.

Die Gemeinden erlassen gemäss Richtplan Nutzungsvorschriften, die einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sowie eine gute Wohn- und Siedlungsqualität und ein funktionierendes Gewerbe unterstützen. Sie fördern die Siedlungsentwicklung nach innen, die Schliessung von Baulücken sowie eine angemessene Ausnutzung bestehender Gebäude und schaffen die Voraussetzungen für die Sanierung von Ortsteilen und Arealüberbauungen (vgl. Abs. 2.1.2 Kantonaler Richtplan).

Die Gemeinde Eglisau wertet ein peripher gelegenes, teilweise brach liegendes bzw. unternutztes Industrieareal massiv auf und gewährleistet gleichzeitig den Bestand und die weitere Nutzung der bestehenden funktionierenden Gewerbebauten. Neben hochwertigem Wohnraum und attraktiven Freiflächen werden neue Gewerbeflächen für arbeitsplatzintensive Branchen geschaffen sowie Möglichkeiten der Quartiersversorgung.

## 9.1.2 Regionaler Richtplan

Für das Gebiet Mineralquelle gibt es im Regionalen Richtplan vom 7. Februar 2018 einzig Fuss- und Wanderwege am Rande des Gestaltungsplans, welche im Gestaltungsplan berücksichtigt wurden.

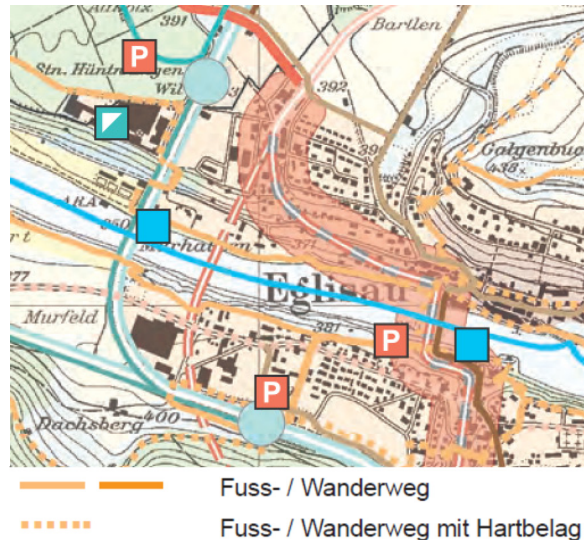


Abb. 13: Auszug regionaler Richtplan Verkehr vom 7. Februar 2018

Gemäss regionalem Raumordnungskonzept Regio-ROK der Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) ist Eglisau den moderat verdichteten Räumen zugeordnet. Hier sind insbesondere an den gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen höhere Nutzungsdichten erwünscht. Es sind ein Einwohner- und Arbeitsplatzwachstum sowie eine Verdichtung anzustreben. Dazu ist eine Erhöhung der Ausnützung an geeigneten Lagen und die Nutzung der bestehenden inneren Potenziale vorzusehen. Das Gebiet Mineralquelle ist im Zielbild 2030 neben dem Städtli als einziges Gebiet in Eglisau mit einer hohen Dichte von  $>150$  Ew.+Besch./ha bezeichnet. Die Umzonung steht damit im Einklang mit den räumlichen Entwicklungszielen der Region.



Abb. 14: Zielbild Nutzungsdichten 2030 gemäss Regionalem Richtplan vom 7. Februar 2018

## 9.2 Mehrwertabgabe

Gemäss Raumplanungsgesetz müssen die Kantone bis zum 30. April 2019 den Ausgleich von erheblichen Vor- und Nachteilen bei Planungen regeln. Der Regierungsrat hat Mitte Februar 2018 die Vorlage eines Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) an den Kantonsrat überwiesen. Der Mehrwertausgleich soll die angestrebte räumliche Entwicklung gemäss kantonalem Richtplan unterstützen. Daher sollen zum einen Lage und Grösse der Bauzonen verbessert, zum anderen die vorhandenen Bauzonen konsequent genutzt werden. Es ist ein kantonaler Ausgleich bei Ein- und Auszonungen von 20 % vorgesehen. Für Auf- und Umzonungen auf kommunaler Ebene sollen die Gemeinden für Planungsvorteile Regelungen zu deren Ausgleich treffen. Sie legen dazu in ihrer Bau- und Zonenordnung eine Mehrwertabgabe von maximal 15 % fest. Zusätzlich fliesst bei allen Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe von 5% in den kantonalen Fonds. Anstelle der Abgabe können die Gemeinden den Ausgleich in städtebaulichen Verträgen regeln.

Solche städtebaulichen Verträge können die Gemeinden bereits jetzt schliessen. Im Jahr 2014 hat die Gemeinde mit der Grundeigentümerin eine Vereinbarung getroffen, dass statt einer monetären Mehrwertabschöpfung gemeinsam ein Kostenbeitrag der Grundeigentümerin an die Erschliessungskosten sowie ein Beitrag an weitere Sachleistungen im öffentlichen Interesse festgelegt werden. In einem Vertrag werden nun die Höhe und die Verwendung des Kostenbeitrags geregelt.

## 9.3 Nutzungsreserven im weit gehend überbauten Gebiet

Zur Berechnung der Einwohnerkapazitäten in den Bauzonen wurden die Daten aus dem Einwohnerregister (EWR) – Stand 31.12.2017 – vom kantonalen Statistischen Amt nach Bauzonen ausgewertet. Anschliessend wurde der Ausbaugrad bestimmt und anhand der Ausnützung, dem Flächenbedarf pro Einwohner und dem Wohnanteil die Einwohnerkapazität für den rechtsgültigen und den revidierten Zonenplan berechnet.

Der aktuelle Überbauungsstand wurde von der kommunalen Bauverwaltung überprüft und ergänzt (vgl. Anhang). Alle Flächen wurden gemäss dem Stand der Erschliessung den Kategorien „überbaut“, „Baulücke“ und „unüberbaut“ zugewiesen. Die kürzlich bewilligten Bauprojekte wurden berücksichtigt, indem die Flächen als „überbaut“ ausgewiesen wurden, was zu einer leichten Erhöhung des Ausbaugrades führt. Folgende Tabellen zeigen die Einwohnerkapazitäten im Detail nach Bauzonen für den rechtsgültigen und den revidierten Zonenplan, um die Auswirkung der Umzonung beurteilen zu können. Die detaillierten Berechnungen finden sich im Anhang.

Tab. 1: Einwohnerkapazitäten in den rechtsgültigen Bauzonen 2017  
 (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich EWR 2018, Berechnung suisseplan)

Zone	NBF total ha	davon NBF überbaut ha	Einwohner- kapazität in überbauter Bz Ew	Einwohner- kapazität in unüberbauter Bz und Baulücken Ew	Einwohner- kapazität gesamt Ew	Einwohner EWR 2016 in Bauzonen
KA	1.56	1.56	260	0	260	247
KB	6.78	6.78	299	0	299	279
KC	8.72	8.13	342	28	370	334
KD	3.03	2.92	169	7	175	161
WGa	9.51	8.39	461	92	554	459
WGb	13.60	11.45	583	169	752	538
We	4.05	3.73	448	37	485	432
Wd	26.54	24.86	1769	154	1923	1756
Wc	21.71	17.92	645	217	863	629
Wb	2.01	1.96	60	3	63	55
Wa	7.45	6.04	158	53	211	145
IA	2.90	2.90	1	0	1	1
IB	2.92	2.92	0	0	0	0
IC	3.36	2.59	0	0	0	0
ED	0.55	0.55	7	0	7	6
G	8.89	5.98	21	4	25	20
OeB	8.71	8.71	19	0	19	18
<b>Total</b>	<b>132.29</b>	<b>117.40</b>	<b>5243</b>	<b>764</b>	<b>6008</b>	<b>5080</b>

Gemäss aktuellem Überbauungsstand sind 88.75 % der Bauzonen überbaut. Die Berechnungen ergeben eine Einwohnerkapazität von 6'008 Einwohnern gemäss rechtsgültigem Zonenplan. Ausbaugrad und Wohnanteile wurden aufgrund der tatsächlichen

Einwohnerzahlen 2017 pro Bauzone abgeschätzt. Ende Dezember 2017 lebten 5'080 Personen innerhalb der Bauzonen (5'170 gesamt). Die Bauzonen bieten demnach gesamthaft Kapazitäten für etwa 930 zusätzliche Einwohner, was einer möglichen Bevölkerungszunahme von 16 % entspricht. Direkt verfügbar sind Kapazitäten für 764 Einwohner in den noch unüberbauten Bauzonen und Baulücken.

Angrenzend an das Areal Mineralquelle auf dem Gelände der Hausheer Holzbau AG wurde ein grösseres Bauprojekt in der Wohn- und Gewerbezone WGb nach Regelbauweise bewilligt. Hier werden ca. 80 Wohnungen realisiert, die 2019 bezugsbereit sein sollen. Berechnet man die Einwohnerkapazitäten mit den gleichen Parametern für den revidierten Zonenplan mit der Umzonung des Areals Mineralquelle und dem Projekt der Hausheer Holzbau AG, so ergeben sich zusätzliche Einwohnerkapazitäten von ca. 640 Einwohnern; davon ca. 560 im bereits weit gehend überbauten Gebiet durch innere Verdichtung und 75 in der Baulücke. Die Erhöhung findet vor allem in der bereits überbauten Bauzone statt, da die Industriezone ausser dem Tennisplatz als überbaut gilt. Neue Einwohnerkapazitäten von ca. 500 Einwohnern ergeben sich allein durch die Umzonung. Gesamthaft erhöht sich die theoretische Einwohnerkapazität damit um gut 10 %.

Tab. 2: Einwohnerkapazitäten in den Bauzonen gemäss revidiertem Zonenplan 2017  
 (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich EWR 2018, Berechnung suisseplan)

Zone	NBF total ha	davon NBF überbaut ha	Differenz NBF ZPprev. – ZPrg. ha	Einwohner- kapazität in überbauter Bz Ew	Einwohner- kapazität in unüberbauter Bz und Baulücken Ew	Einwohner- kapazität gesamt Ew	Zunahme Einwohner- kapazität
KA	1.56	1.56	0.00	260	0	260	0
KB	6.78	6.78	0.00	299	0	299	0
KC	8.72	8.13	0.00	342	28	370	0
KD	3.03	2.92	0.00	169	7	175	0
WGa	9.40	8.28	-0.11	455	92	548	-6
WGb	13.60	11.45	0.00	733	169	902	150
We	4.05	3.73	0.00	448	37	485	0
Wd	26.54	24.86	0.00	1769	154	1923	0
Wc	21.71	17.92	0.00	645	217	863	0
Wb	2.01	1.96	0.00	60	3	63	0
Wa	7.45	6.04	0.00	158	53	211	0
IA	2.90	2.90	0.00	0	0	0	-1
IB/IC	0.00		-6.28				
WGc	6.39	5.62	6.39	419	75	494	494
ED	0.55	0.55	0.00	7	0	7	0
G	8.89	5.98	0.00	21	4	25	0
OeB	8.71	8.71	0.00	19	0	19	0
<b>Total</b>	<b>132.29</b>	<b>117.40</b>	<b>0.00</b>	<b>5806</b>	<b>839</b>	<b>6645</b>	<b>637</b>

Der Umfang der Bauzonen bleibt unverändert, die Flächenbilanz ist gleich Null (vgl. 4. Spalte). Durch den Gestaltungsplan Mineralquelle mit der Umzonung wird die theoretische Einwohnerkapazität um 637 Einwohner auf 6'645 erhöht. Gemessen an der Einwohnerzahl 2017 von 5'170 wäre damit neu insgesamt ein Bevölkerungswachstum von 28.5 % möglich, wenn alle Reserven ausgeschöpft würden (ohne zusätzliche innere Verdichtung). Das entspricht einem Wachstum von 1.9 % pro Jahr für die nächste Planungsperiode von 15 Jahren und dem Ziel des moderaten Wachstums der Gemeinde. In den vergangenen Jahren wurden Wachstumsraten zwischen 20 % und 30 % in nur fünf Jahren erreicht. Da durch die Umzonung und das Richtprojekt neue Einwohner- und Arbeitsplatzkapazitäten im bereits weit gehend überbauten Gebiet geschaffen werden, erhöht sich die Nutzungsdichte (Einwohner + Arbeitsplätze/ha) deutlich, was den Vorgaben des kantonalen und des regionalen Richtplans entspricht.

Tab. 3: Zusammenfassung Veränderung Einwohnerkapazitäten

	ZP rechtsgültig	ZP revidiert	Veränderung
Einwohnerkapazitäten in Bauzonen (gerundet)	6'008	6'645	+ 637

Da mit der Realisierung der ersten Etappe des Bauprojektes im GP Mineralquelle frühestens im Jahr 2020 begonnen wird, werden die ersten Bewohner ab 2022 erwartet.

## 9.4 Bevölkerungsprognose

### 9.4.1 Bevölkerungsprognose Stand 2014

Im Rahmen der Schulraumplanung wurde im Jahr 2014 die letzte Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Eglisau berechnet. Da aufgrund des sehr dynamischen Bevölkerungswachstums in den letzten Jahren der Schulraum bereits jetzt knapp wird und neue Schulbauten in Planung sind, muss das erhöhte Bevölkerungswachstum unter anderem infolge des Gestaltungsplans Mineralquelle zusätzlich berücksichtigt werden.

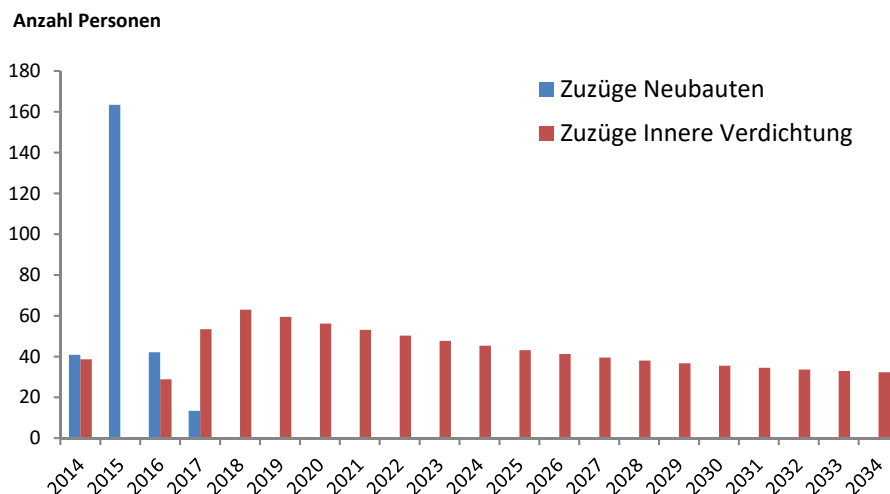


Abb. 15: Zuzüge in Neubauten und 5 % innere Verdichtung pro Jahr 2014-34 (Quelle: tsp raumplanung, Bericht Schülerzahlen 2014)

Die oben stehende Abbildung zeigt die im 2014 erstellte Prognose zum Bevölkerungswachstum mit den zu erwartenden Zuzügen aufgrund der im Jahr 2014 bekannten Bauprojekte (blaue Säulen) sowie einer gleichmässigen inneren Verdichtung (rote Säulen). Bei der inneren Verdichtung wurde angenommen, dass Baulücken, unüberbaute und unternutzte Grundstücke in Zukunft jährlich um 5 % überbaut werden. Ab 2018 wurde aufgrund der abnehmenden Bauzonenreserven ein deutlicher Rückgang der Zuzüge erwartet. Entsprechend war davon auszugehen, dass die Schülerzahlen ab 2020/21 deutlich zurückgehen.



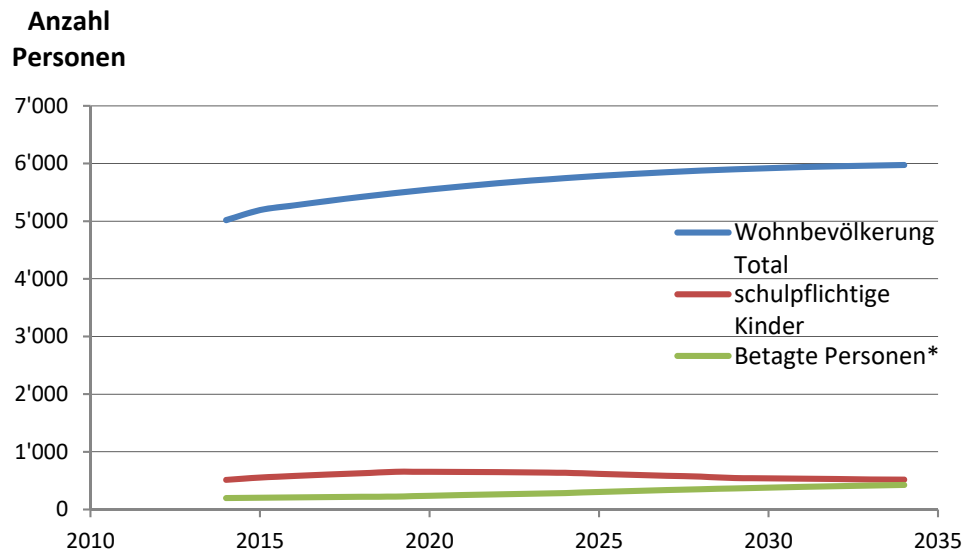


Abb. 16: Erwartete Entwicklung Bevölkerung, Schüler und Betagte 2014-2034, Szenario 2 (Quelle: tsp raumplanung, Bericht Schülerzahlen 2014)

Gemäss der aktuellen Fortschreibungsprognose der Schulgemeinde Eglisau vom 15. August 2017, die die bis dato in Eglisau geborenen Kinder berücksichtigt, steigen die Schülerzahlen jedoch bis 2023/24 unvermindert an. Demnach lag die innere Verdichtung deutlich über 5 %.

## 9.4.2 Zu erwartende Änderungen der Bevölkerungsprognose

### 9.4.2.1 Projekt Hausheer Holzbau AG

Unterdessen wurde für die östlich neben dem Areal der Mineralquelle gelegene Parzelle der Hausheer Holzbau AG ein Bauprojekt für ca. 80 Wohnungen bewilligt und bereits teilweise erstellt, was erneut zu einer verstärkten inneren Verdichtung führt. Da es nach Regelbauweise realisiert wird, ist es bei der inneren Verdichtung zwar bereits berücksichtigt (rote Säulen), aufgrund der Grösse des Projektes verläuft die Verteilung jedoch ungleichmässiger als in der Abbildung 16. Die rote Säule im Jahr 2019 würde höher werden, dafür würden die Säulenabschnitte in den Jahren ab 2024 niedriger werden. Der Grundeigentümer des Areals Mineralquelle hat aufgrund der Planung auf der Nachbarparzelle die Realisierung seines Projektes zeitlich verschoben und wird die 1. Etappe der Überbauung nicht vor 2020 starten, wenn der Markt wieder aufnahmefähig ist für neue Wohnungen.

### 9.4.2.2 Gestaltungsplan Mineralquelle

Die Überbauung des Areals Mineralquelle findet in mindestens drei Etappen statt. Wie im vorherigen Kapitel erläutert, wird der Baubeginn nicht vor dem Jahr 2020 sein und dann wird alle zwei Jahre eine der mindestens drei Etappen fertiggestellt. Die Bevölkerungsprognose würde daher wie folgt beeinflusst werden. Die Zuzüge von insgesamt ca. 500 Einwohnern würden sich mindestens über 6 Jahre nämlich von 2022 bis 2027 verteilen. Konkret heisst dies, dass ab 2022 alle 2 Jahre ca. 80 Wohnungen erstellt würden. Die Fertigstellung der jeweiligen Etappe ist auf den Herbst angedacht, so würden einige Personen im Jahr der Fertigstellung die Wohnungen beziehen und einige im darauffolgenden Jahr. Somit ist mit einem Zuwachs von jährlich ca. 80 Einwohnern zu rechnen. Der Bauherr geht zum jetzigen Zeitpunkt von vier Etappen aus, womit das Wachstum noch stärker auf die einzelnen Jahre verteilt würde und auf die Marktsituation angepasst werden kann. Da es sich um eine Umzonung der Industriezone handelt, wo bisher keine Wohnbauten zulässig waren, geht das Prognosemodell für die Folgejahre von einer weiteren inneren Verdichtung der bestehenden Bauzonen aus, was jedoch äusserst unsicher und abhängig vom Immobilienmarkt ist.

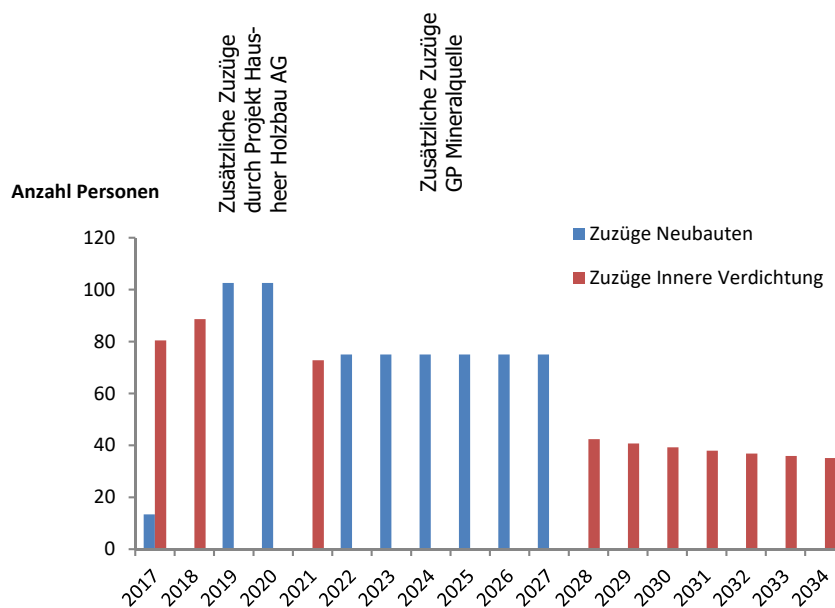


Abb. 17: Zuzüge in Neubauprojekte (mit Ergänzungen Projekte Hausherr AG und GP Mineralquelle) sowie 5 % innere Verdichtung 2017-34 (Quelle: tsp raumplanung, Bericht Schülerzahlen 2014, Ergänzung suisseplan 2018)

## 9.5 Sachpläne und Konzepte des Bundes

### 9.5.1 Bundesinventare

#### 9.5.1.1 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler BLN

Eglisau liegt im BLN-Gebiet Nr. 1411 Untersee-Hochrhein. Das Areal Mineralquelle grenzt an den Perimeter des BLN-Gebietes. Dies wurde im Programm für den Studienauftrag als Rahmenbedingung angegeben und von der Jury bei der Bewertung der Projekte beurteilt.

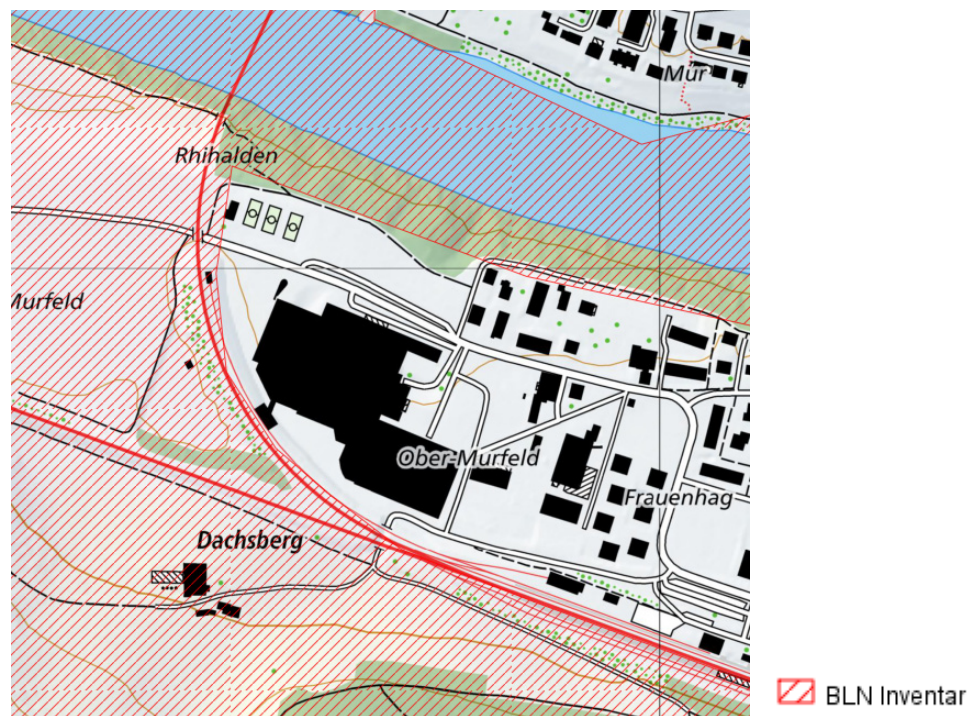


Abb. 18: Auszug BLN (Quelle: map.geo.admin.ch)

Das Siegerprojekt, das jetzt mit dem Gestaltungsplan Mineralquelle umgesetzt wird, hat gemäss Schlussbericht des Beurteilungsgremiums die Eisenbahnlinie im Westen und Süden, den Böschungswald zum Rhein im Norden und den Siedlungskörper im Osten als wichtigste begrenzende, aber auch stark prägende ortsbauliche Elemente in ein positives Spannungsfeld gesetzt und seinen konzeptionellen Ansatz gefunden (vgl. Bericht des Beurteilungsgremiums vom 7. Mai 2015). „Es schafft den baulichen Anschluss ans Quartier und trägt das heute vorherrschende Bild der grossen Volumen der Industrie mittels ebenso grossen Neubauten fürs Wohnen weiterhin nach aussen. Damit gelingt ihm nicht nur die gewohnte und ortsbildprägende Silhouette der Quelle Eglisau massstabsgetreu zu erhalten. Es vermag auch über die Ergänzung hoher Bauten rund um den Industrieblock stark gefasste Aussenräume mit urbaner Stärke zu schaffen, die über hohe Aufenthaltsqualität verfügen.“

„Dem Projekt gelingt es mit wenigen, aber prägnanten Massnahmen guten Raum zu schaffen und gleichzeitig auch Identität zu bewahren. Besonders gelobt wird der Hochbau an der Nordwestecke des Areals. In seiner vielleicht noch etwas verhaltenen

Ausgestaltung bildet es dort einen schönen Abschluss. Dennoch wäre da durchaus noch Raum vorhanden, es in seiner Höhe noch etwas deutlicher zu entwickeln. Auf diese Weise würde es sich noch stärker zu einem Merkzeichen entfalten und träte spannungsvoller in den Dialog zum horizontalen Viadukt.“

Die Jury betont damit die sehr gute Einordnung in die landschaftliche und bauliche Umgebung.

### 9.5.1.2 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS

Eglisau besitzt ein Ortsbild von nationaler Bedeutung.

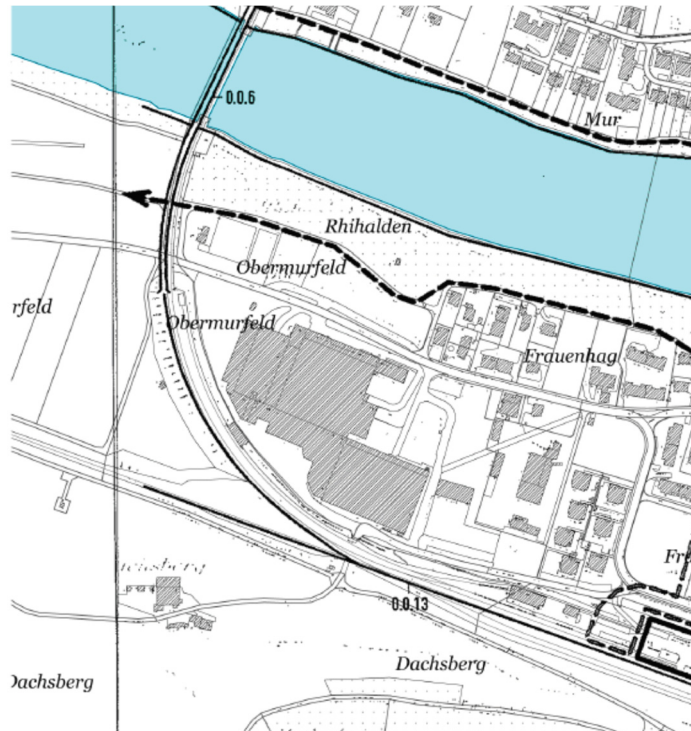


Abb. 19: Auszug ISOS, revidierte Fassung November 2012

Das Industriearéal selbst ist im ISOS nicht beschrieben, einzig die Rheinböschungen, die nicht mehr als bisher tangiert werden. Erwähnt ist das imposante Bahnviadukt der 1897 eröffneten Linie Eglisau-Neuhausen (0.0.6). Es besteht aus einer eisernen Fachwerkkonstruktion als Mittelteil und hohen Rundbögen mit schmalen Pfeilern beidseitig zu den Ufern hin. Es ist dem Erhaltungsziel A zugewiesen.

Gemäss Beurteilungsbericht der Jury tritt das Projekt vor allem durch die grossmassstäblichen Bauten und den Hochbau an der Nordwestecke des Areals in einen Dialog zum horizontalen Viadukt, der durch eine noch höhere Baute sogar noch verstärkt werden könnte (siehe vorhergehender Abschnitt).

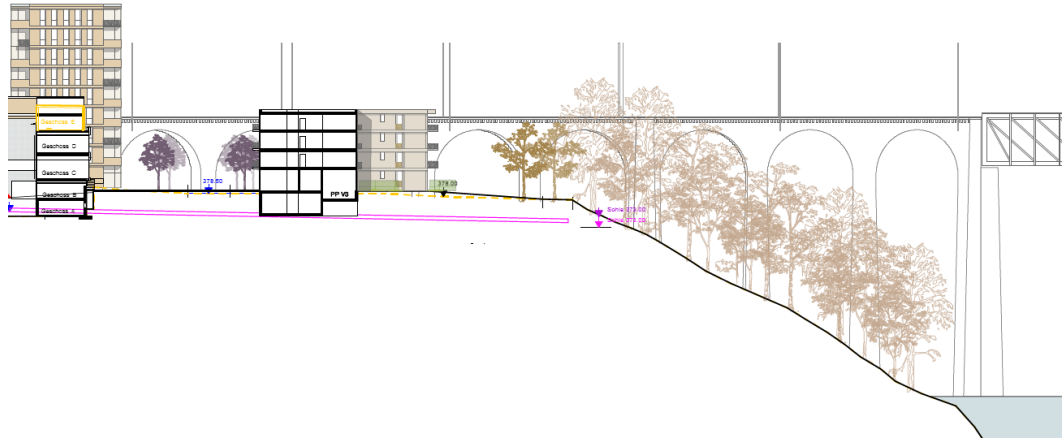


Abb. 20: Ausschnitt Präsentation Siegerprojekt überarbeitet (Stand 30.11.2015, OSMB AG)

## 9.6 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung

### 9.6.1 Lärm

Die Wohn- und Gewerbezone WGc wird der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugewiesen. Im Gestaltungsplan erfolgt eine nutzungsbezogene Zuweisung der ES. So gilt in den Baubereichen mit einem Mindestwohnanteil von 50 % die ES II. Die Einhaltung der ES und die Lösung allfälliger Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Durch die Anordnung der Wohnbauten und die Optimierung der Grundrisse kann die ES III entlang der Bahnlinie eingehalten werden.

### 9.6.2 Schutz vor Naturgefahren

Gemäss Naturgefahrenkarte Rafzerfeld vom 4. März 2016 ist nur die Rheinböschung ausserhalb des Arels von einer mittleren Gefährdung durch [Massenbewegungen](#) betroffen. Südlich des Arels ergibt sich bis an den Bahndamm eine Vernässung des Bodens durch Oberflächenabfluss vom Dachsberg. Das Areal selbst ist nicht von Naturgefahren betroffen.

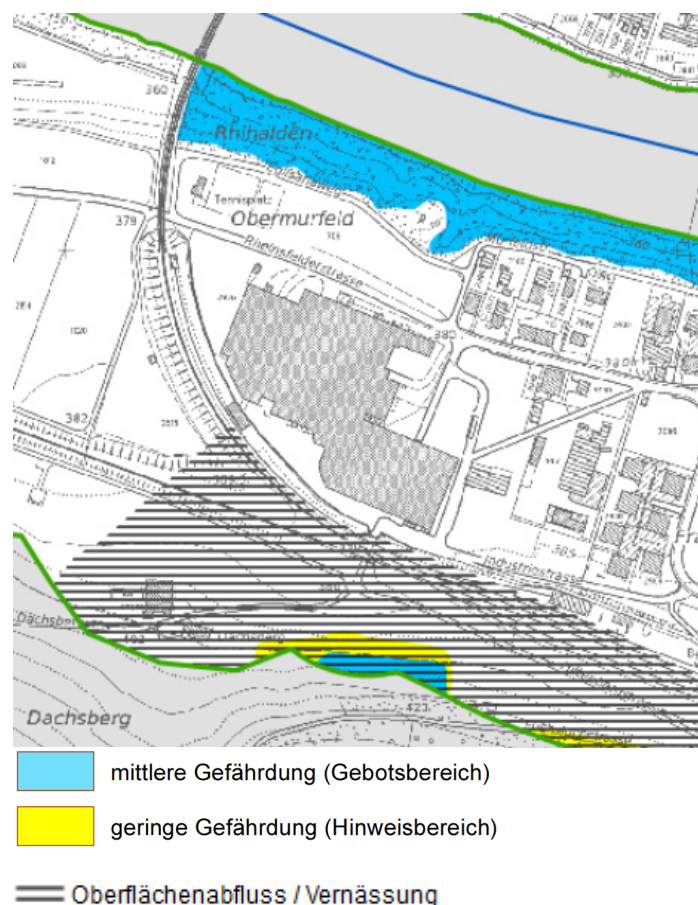
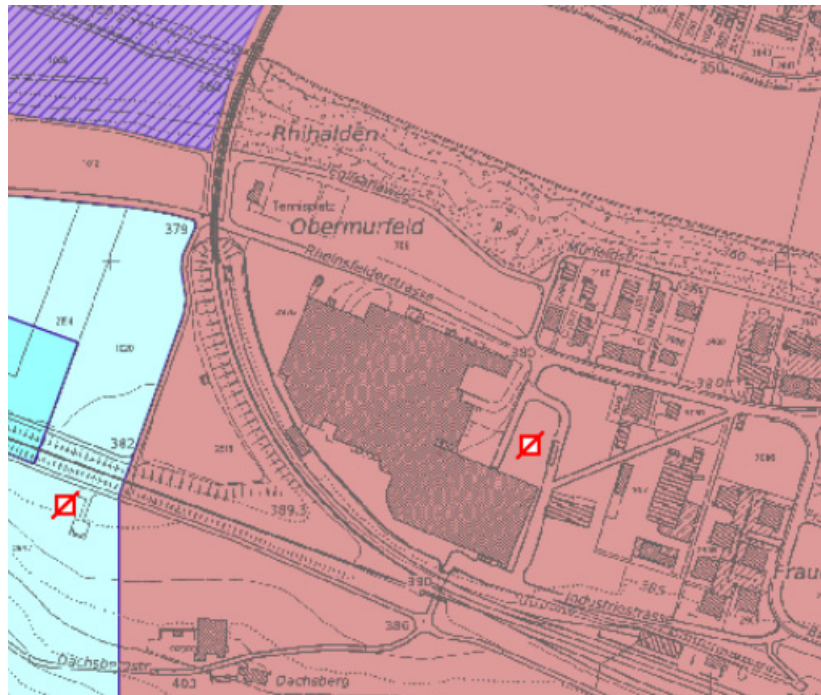



Abb. 21: Auszug Gefahrenkartierung Naturgefahren Rafzerfeld vom 04.03.2016



### 9.6.3 Gewässerschutz

Das Gebiet liegt im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>. Dieser umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Es ist keine Grundwasserschutzzone ausgewiesen. Gemäss Ziffer 211 im Anhang 4 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) dürfen in den Gewässerschutzbereichen A<sub>u</sub> und A<sub>o</sub> keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen. Im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Dies ist bei der Projektierung der Bauten und Anlagen zu berücksichtigen.



 Ungenutzte Grundwasserfassung


 Gewässerschutzbereich Au

Abb. 22: Auszug Gewässerschutzkarte (Quelle: GIS-ZH)

Es gibt eine ungenutzte Grundwasserfassung auf Kat.-Nr. 2986. Die Bohrlochverfüllung dieser Grundwasserfassung „Bohrung 2“ muss gemäss Verfügung BD Nr. 1659 vom 23. September 2009 vor Beginn jeglicher Arbeiten im Planungsperimeter fachgerecht erfolgt sein. Dem AWEL ist eine Vollzugsmeldung über die Arbeiten zu machen.

### 9.6.4 Wald

Entlang der Uferböschung des Rheins im Gebiet Obermurfeld wurde der Wald bereits in einem früheren Verfahren festgestellt (RRB 3202 vom 13. November 1996), die rechtskräftige Waldabstandslinie (RRB 852/1989 und 3555/1994) verläuft im Abstand von 20 m zum Wald und wird im Gestaltungsplan berücksichtigt.

## 9.6.5 Chemie-Risikokataster

Das Areal liegt im Konsultationsbereich für Gefahrguttransporte auf der Schiene. Da durch die Umzonung Wohnnutzung zugelassen wird, könnte sich der potenziell gefährdete Personenkreis erhöhen. Aufgrund der Vorgabe zur Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge wurde die Berücksichtigung des Störfallrisikos bereits im Programm zum Studienauftrag als Rahmenbedingung vorgegeben. Aufgrund einer Vorabklärung beim kantonalen Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) waren mindestens 50 m Abstand zur Bahnlinie einzuhalten. Da beim Studienauftrag die Machbarkeit eines Schulhausbaus nachzuweisen war, hat man anschliessend eine erste Risikobeurteilung für die beiden Standorte Bauelenzelg und Mineralquelle vorgenommen (vgl. Bericht zur Überprüfung der Störfallsituation – Standortvariante Schule Eglisau vom 29. Januar 2016). Die Beurteilung hat ergeben, dass bei empfindlichen Nutzungen und dauernd personenbelegten Räumen in Gleisnähe planerische und bauliche Massnahmen gemäss Anhang 2 zur Planungshilfe des Bundes zu prüfen sind. Dies wurde sowohl beim Richtprojekt als auch beim Gestaltungsplan berücksichtigt.

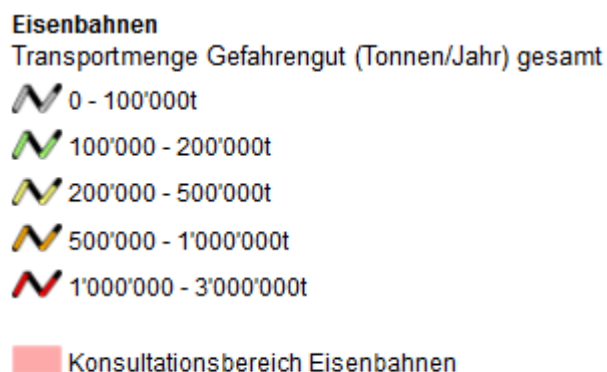
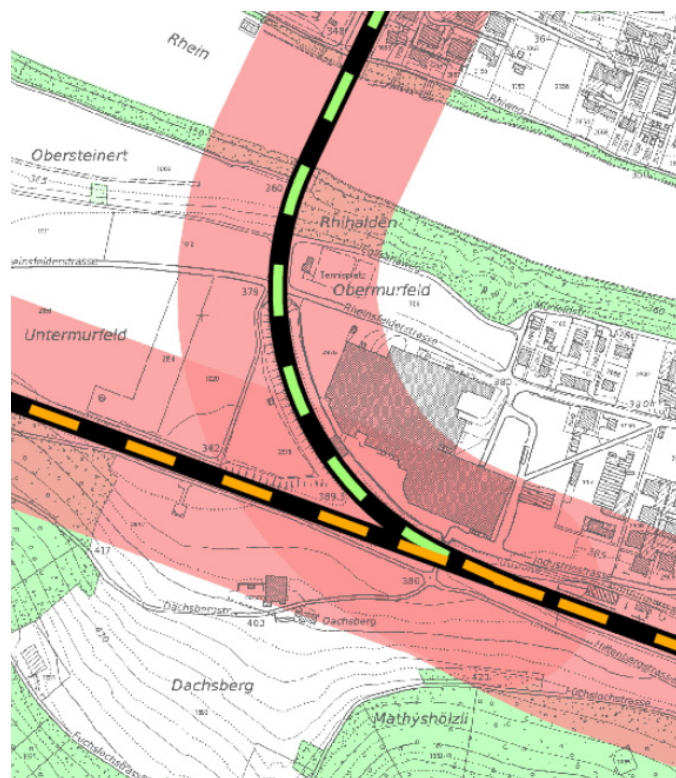


Abb. 23: Auszug Chemie-Risikokataster (Quelle: GIS-ZH)



### **9.6.6 Abfälle und Altlasten**

Im nordwestlichen Bereich der PN 708 liegt eine kleine Fläche im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen aufgrund des Korrosionsschutzes der Brücke. Es handelt sich um Flächen mit Hinweisen auf Schwermetallbelastungen des Bodens über dem Richtwert gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo). Für die gesetzeskonforme Verwertung bzw. Entsorgung von Aushubmaterial aus solchen Flächen muss vorgängig die tatsächliche Belastung erhoben werden. In dem Bereich sind keine Bauten geplant. Das Ausmass der Belastung und der Umgang mit allfällig belasteten Böden wäre ansonsten im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

### **9.6.7 NIS-Verordnung**

Mit der vorliegenden Teilrevision werden Industriezonen entlang der Bahnlinie in Mischzonen aus Gewerbe und Wohnen umgezont. Der Bahnlinie entlang führen Starkstromleitungen, die niederfrequente magnetische und zum Teil elektrische Felder (nichtionisierende Strahlung = NIS) erzeugen. Im NIS-Korridor werden keine Neueinzonungen vorgenommen. Es wird aber grundsätzlich empfohlen, im NIS-Korridor auf empfindliche Nutzungen (OMEN) zu verzichten. Ausserdem sind Bauvorhaben gem. Art. 11a Leitungsverordnung LeV dem Leitungsbesitzer zu melden. Die Freileitungen sind gemäss der NISV getrennt von den Fahrleitungen zu betrachten. Der Gemeinde liegen die detaillierten Pläne vor.

Was die SBB-Fahrleitungsanlage in Eglisau angeht, so ist bezüglich nichtionisierender Strahlung der Kontrollabstand der 1 $\mu$ T-Linie (grüne Linie) den von der SBB zur Verfügung gestellten Plänen zu entnehmen. Ausserhalb des Kontrollabstandes ist der 1 $\mu$ T-Grenzwert eingehalten. Die Fahrleitungsanlage ist gemäss den geltenden Regeln der Technik gebaut. Das gemäss NISV geforderte Erdseil als zusätzlicher Rückleiter ist bereits eingebaut (Ziff. 56 NISV).

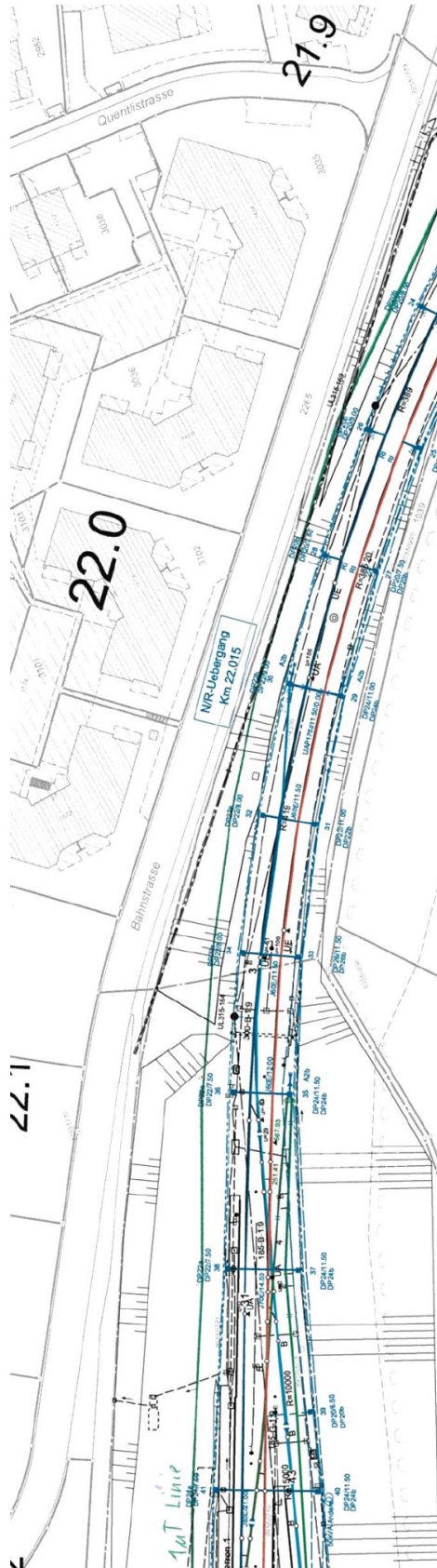


Abb. 24: Auszug Situationsplan Fahrleitungen SBB, Kontrollabstand 1 $\mu$ T (grüne Linie), Quelle: SBB, 16.10.2014

### 9.6.8 Nationale Veloroute

Durch das Areal verläuft die nationale Velo-Rhein-Route. Dies wurde im Gestaltungsplan berücksichtigt. Die Rheinsfelderstrasse wird platzartig aufgeweitet und umgestaltet, sodass sie deutlich attraktiver für den Langsamverkehr wird.

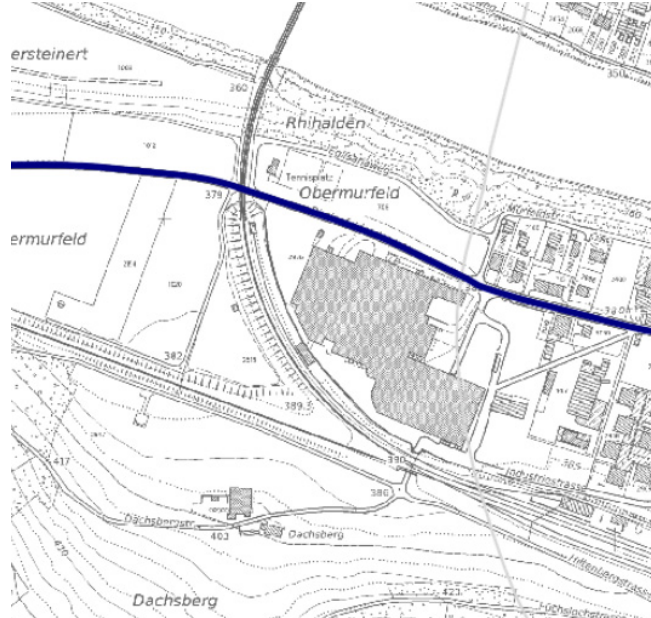


Abb. 25: Auszug Velorouten (Quelle: GIS-ZH)

## 9.7 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde über das Mitteilungsblatt der Gemeinde über den Stand der Planung informiert. An einer öffentlichen Ausstellung wurde das Siegerprojekt des Studienauftrags vorgestellt. Am 23. Juni 2016 fand eine Informationsveranstaltung statt, an der erneut das Richtprojekt gezeigt und der Planungsprozess erläutert wurde.

Es wurde eine Arbeitsgruppe Nachhaltigkeit eingesetzt, die zur Umsetzung der Richtlinien Nachhaltigkeit punktuell in den Planungsprozess einbezogen wurde.

Bezüglich BZO-Revision und Gestaltungsplan fand am 23. Oktober 2018 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Während der öffentlichen Auflage vom 15. Oktober bis 14. Dezember 2018 bestand Gelegenheit, sich zur Vorlage zu äussern.

## 9.8 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 werden wie folgt berücksichtigt:

### Ziele

<b>Art. 1 Abs. 1</b>	haushälterische Bodennutzung, Trennung Bau- und Nichtbaugebiet
Das Gebiet ist bereits weit gehend überbaut. Ein durch Zwischennutzungen geprägtes, unternutztes Industrieareal wird aufgewertet, die unüberbauten Flächen werden relativ dicht überbaut. Die bestehenden Gewerbebauten werden soweit möglich erhalten. Der Standort liegt innerhalb des Siedlungsgebietes.	
<b>Art. 1 Abs. 2 a</b>	natürliche Lebensgrundlagen schützen
Ein bestehendes Industrieareal wird umgenutzt, es wird kein zusätzliches Kulturland verbraucht oder andere natürliche Lebensgrundlagen in Anspruch genommen. Das Areal wird aufgewertet und durch hochwertige Grünflächen mit den angrenzenden Naturräumen vernetzt.	
<b>Art. 1 Abs. 2 a<sup>bis</sup></b>	Siedlungsentwicklung nach innen, angemessene Wohnqualität
Aufgrund der Innenentwicklungsstrategie der Gemeinde wurden bei der 2016 abgeschlossenen Gesamtrevision keine Flächen eingezont. Mit dem räumlichen Leitbild wurde festgehalten, dass eine Umnutzung der Industrieareale nur auf der Basis von städtebaulichen Konzepten erfolgen kann. Mit dem Studienauftrag wurde ein Projekt ausgewählt, das eine hochwertige Verdichtung nach innen erlaubt und eine hohe Wohnqualität durch qualitätsvolle Aussenräume gewährleistet.	

### Planungsgrundsätze Landschaft

<b>Art. 3 Abs. 2 a</b>	Kulturland erhalten
Es wird kein Kulturland in Anspruch genommen.	
<b>Art. 3 Abs. 2 b</b>	Einordnung in die Landschaft
Durch die Lage am Bauzonenrand in unmittelbarer Nähe des BLN-Gebietes wurde im Studienauftrag und bei der Projektierung besonderer Wert auf die Siedlungsrandgestaltung sowie die architektonische Gestaltung und Einordnung der Bauten gelegt. Die Jury hat sich einstimmig für das Siegerprojekt ausgesprochen.	
<b>Art. 3 Abs. 2 c</b>	Freihaltung und Zugänglichkeit der Ufer
Der Uferbereich des Rheins wird freigehalten. Die Umzonung betrifft bereits rechtskräftig eingezontes Gebiet.	
<b>Art. 3 Abs. 2 d</b>	Freihaltung naturnaher Erholungsräume
Erholungsräume werden nicht beeinträchtigt. Die Verbindungen für den Langsamverkehr zu den umliegenden naturnahen Erholungsräumen werden ergänzt und aufgewertet.	
<b>Art. 3 Abs. 2 e</b>	Erhaltung der Waldfunktionen
Der Waldabstand wurde im Rahmen der Umzonung überprüft, die rechtskräftigen Waldabstandslinien werden mit dem Gestaltungsplan eingehalten.	

Die übrigen, nicht explizit aufgeführten Planungsgrundsätze sind für das Vorhaben nicht relevant. Im Rahmen der raumplanerischen Interessenabwägung lässt sich die Umzonung als mit den Grundsätzen und Zielen der Raumplanung vereinbar beurteilen.

## 10 Berücksichtigung der Vorprüfung

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 24. Oktober 2016 wurde die BZO-Änderung mit dem Privaten Gestaltungsplan Mineralquelle zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat am 13. Februar 2017 im Rahmen der Vorprüfung zur Vorlage Stellung genommen. Die Auflagen und Empfehlungen aus der Vorprüfung werden wie folgt umgesetzt. Die Vorlage wurde anschliessend bereinigt und zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht.

Betrifft	Bewertung ARE - Ergebnis Vorprüfung	Beurteilung Ortsplanerin/ Beschluss Arbeitsgruppe
<b>Zonenplan</b>		
	<p>Auflage: Der ZP ist gemäss den Vorgaben aus der VDNP anzupassen.</p> <p>Empfehlung: überarbeitete Version zur Durchsicht ans ARE.</p>	<p>Berücksichtigen: Der ZP wurde angepasst, die überarbeitete Version wurde vom ARE geprüft.</p>
NIS	<p>Empfehlung: Es wird empfohlen, den NIS-Korridor in den Plan aufzunehmen und innerhalb des NIS-Korridors freiwillig auf die Errichtung von OMEN zu verzichten. Vor der Bewilligung eines Bauvorhabens in der Nähe einer Starkstromleitung ist der Anlagenbetreiber anzuhören.</p>	<p>Nicht berücksichtigen: Der Kontrollabstand zur SBB-Fahrleitungsanlage wird nicht tangiert, gemäss Plan der SBB vom 16.10.2014 ist ausserhalb des Kontrollabstandes der Grenzwert eingehalten. Der NIS-Korridor wird nicht im Plan dargestellt, es wird ein Abschnitt zur NIS in den Planungsbericht eingefügt (vgl. Abs. 9.6.7).</p>
<b>BZO</b>		
	<p>Auflage: Die Zulässigkeit von Hochhäusern ist in der BZO zu verankern.</p>	<p>Berücksichtigen: Art. 44 BZO wird mit Abs. 3 ergänzt: „In der WGc sind Hochhäuser gemäss § 282 PBG im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig.“</p>
Art. 42	<p>Es ist nicht statthaft, die Grundmasse für die Zone WGc in dem vorgesehenen Mass unbestimmt zu lassen. Zumindest die Grundabstände sind neben der Baumasse festzulegen.</p> <p>Auflage: Die Regelung zu den Grundmassen ist anzupassen, zu vervollständigen und zu präzisieren, um Unwägbarkeiten für Eigentümer und Nachbarn auszuschliessen. Die erläuternden Anmerkungen mit * und ** sind zu streichen. Die Anwendung von Konkurrenzverfahren kann nicht verpflichtend in der BZO festgelegt werden.</p>	<p>Berücksichtigen: Anpassung Art. 42 und Ergänzung Art. 78 Abs. 2.</p>
Art. 44	<p>Auflage: Der Abschnitt zu den Konkurrenzverfahren ist zu streichen. Gemäss Rechtsprechung ist es nicht statthaft, in der BZO festzulegen, dass ein Konkurrenzverfahren durchzuführen ist.</p>	<p>Berücksichtigen: Nebensatz in Art. 44 Abs. 2 wird gestrichen, ergänzender Hinweis auf Art. 78 (Anforderungen).</p>

---

## Planungsbericht

---

Verkehr	Auflage: Im Planungsbericht ist darzulegen, über welche Gemeindestrasse der gesamte Verkehr aus dem Quartier an das übergeordnete Staatsstrassennetz angebunden wird; Ausweisung Mehrverkehr durch Umzonung/Gestaltungsplan und siedlungsverträgliche Bewältigung.	Berücksichtigen: Es wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet, vgl. Abs. 8).
Gewässerschutz	Auflagen: Die Bohrlochverfüllung der Grundwasserfassung „Bohrung 2“ muss gemäss Verfügung BD Nr. 1659 vom 23.09.09 vor Beginn jeglicher Arbeiten im Planungsperimeter erfolgt sein. Dem AWEL ist eine Vollzugsmeldung über die Arbeiten zu machen. Für die im Planungsbericht erwähnte mögliche Nutzung kann die wasserrechtliche Konzession nicht in Aussicht gestellt werden.	Berücksichtigen: wird umgesetzt → Anpassung Planungsbericht, Abs. 9.6.3.

---

## Verfahren

---

Empfehlung: Vorlage zu einer 2. Vorprüfung einreichen.	Berücksichtigen: 2. VP wird parallel zur öffentlichen Auflage durchgeführt.
--	---

---

# 11 Berücksichtigung der öffentlichen Auflage

Die revidierte Nutzungsplanung hat vom 15. Oktober 2018 bis 14. Dezember 2018 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern. Im Rahmen dieser Mitwirkung gingen bei der Gemeinde fristgerecht fünf Einwendungen ein, eine weitere Einwendung ging verspätet am 13. Februar 2019 ein und wurde daher nicht behandelt. Da Gestaltungsplan und BZO-Änderung gleichzeitig auflagen, ist die Trennung der Anträge nicht immer möglich.

Gleichzeitig wurden die Nachbargemeinden und die Planungsgruppe Zürcher Unterland zur Anhörung eingeladen. Die Gemeinden Rafz, Wil ZH und die Stadt Bülach machen keine Einwendungen geltend. Die Gemeinde Glattfelden weist darauf hin, dass dem Verkehrsregime erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken ist, und lädt den Gemeinderat Eglisau ein, gemeinsam eine Lösung zu erarbeiten. Die Einladung wird vom Gemeinderat Eglisau gern angenommen. Die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) stimmt dem Vorhaben grundsätzlich zu, beantragt aber eine Präzisierung der Gestaltungsplanvorschriften bezüglich «Betrieben, die übermässigen Verkehr erzeugen».

Folgende Anträge und Empfehlungen zur Mehrwertabschöpfung werden berücksichtigt und im separat abzuschliessenden Vertrag umgesetzt. Die den Gestaltungsplan betreffenden Einwendungen sind dem separaten erläuternden Bericht zu entnehmen. Diverse Anträge zur Verkehrsführung und Erschliessung werden in BZO berücksichtigt, indem die Anforderungen an den Gestaltungsplan in Art. 78 BZO entsprechend ergänzt werden (vgl. Abs. 7.2). Die nicht berücksichtigten Einwendungen zur BZO-Revision und die Erwägungen des Gemeinderates sind dem separaten Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zu entnehmen.

Nr.	Einwendung	Berücksichtigung
4	<p>Antrag: Der Mehrwertausgleich mit dem vorgesehenen Quartiersaal ist mit der Baubewilligung bzw. der Baufreigabe finanziell zu sichern. Über die Verwendung der Mittel für einen flexibel nutzbaren Raum soll mit einer separaten Kreditvorlage abgestimmt werden.</p> <p>Begründung: Der Mehrwert ist genau zu prüfen, Bedarf und Anforderungen sind im Hinblick auf eine lange Betriebsdauer zu definieren und Folgekosten zu untersuchen. Öffentliche Veranstaltungen wären mehrheitlich nur mit dem Individualverkehr erreichbar, was das Verkehrsaufkommen weiter erhöht. Für öffentliche Veranstaltungen besteht heute schon ein gutes oder gar ausreichendes Raumangebot.</p>	<p>Der Mehrwertausgleich wird in einem separaten Vertrag geregelt, der vom Gestaltungsplan losgelöst funktionieren muss. Der Gemeinderat berücksichtigt die eingegangenen Anträge und Empfehlungen und passt den Vertrag und die Bestimmungen so an, dass die Option für die Realisierung eines Quartiersaals im Rahmen des Gestaltungsplans erhalten bleibt.</p>
5	<p>Vorschlag: Statt einer Mehrwertabgeltung durch einen Sachwert (Quartiersaal) ist eine phasenweise, monetäre Abgeltung zu prüfen (Mehrwertabgabe), die z. B. in ein quartierbezogenes Projekt im Bahnhof Eglisau investiert werden könnte.</p> <p>Begründung: Aufgrund des Wohnungsangebotes im Zürcher Unterland und der voraussehbaren Konjunkturentwicklung ist fraglich, ob das gesamte Bauvolumen jemals realisiert wird. Wird nur die Etappe nördlich der Rheinsfelderstrasse realisiert, wird Mehrwertabgeltung vielleicht nie stattfinden.</p>	<p>s. o.</p>

## 12 Berücksichtigung der 2. Vorprüfung

Im Vorprüfungsbericht vom 13. Februar 2017 wurde empfohlen, die bereinigte Vorlage zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen. Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 17. September 2018 wurde die bereinigte Vorlage zur öffentlichen Auflage und zu einer zweiten kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Bericht vom 13. Februar 2019 die zweite Vorprüfung abgeschlossen. Die Vorlage erwies sich insgesamt als genehmigungsfähig, es ergaben sich nur noch wenige Auflagen und Hinweise, die wie folgt berücksichtigt wurden.

Betrifft	Bewertung ARE - Ergebnis Vorprüfung	Beurteilung Ortsplanerin/ Beschluss Arbeitsgruppe
<b>BZO</b>		
Art. 78 Abs. 2 BZO	Empfehlung: Art. 78 Abs. 2 zur Gestaltungsplanpflicht ergänzen: «Mit einem im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens vorzulegenden und zu genehmigenden Mobilitätskonzept sind für das ganze Areal Massnahmen zu erarbeiten, die sicherstellen, dass mindestens 60 % des nicht auf Fuss- und Veloverkehr entfallenden Verkehrsaufkommens über öffentlichen Verkehr abgewickelt wird. Dabei kann die Anzahl zu erstellender Parkplätze gegenüber den Vorgaben deutlich reduziert werden. Die Bauherrschaft erarbeitet das Mobilitätskonzept und stellt dessen Umsetzung sicher. Das Mobilitätskonzept wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und bewilligt.»	Teilweise berücksichtigt: Das Mobilitätskonzept ist bereits Bestandteil der Vorgaben zur nachhaltigen Entwicklung ist (vgl. Kriterium 305.1 in Abs. 7.2). Die Anforderungen an den GP werden dennoch mit dem Mobilitätskonzept ergänzt, weitergehende Inhalte und Zielgrössen zum öV-Anteil werden nicht in die BZO aufgenommen, da das zugrunde liegende Punktesystem des SNBS-Tools eine gewisse Flexibilität zulässt, wenn die Zielvorgabe erreicht wird (vgl. Abs. 12). Die Prüfung der Umsetzung der im Mobilitätskonzept festgelegten Massnahmen ist durch die kommunale Bewilligungsbehörde möglich, die spätere Erfolgskontrolle zur Erreichung des öV-Anteils im Betrieb ist hingegen kaum mehr möglich.
<b>Planungsbericht</b>		
Naturgefahren	Hinweis: Im Kap. 9.6.2 des Erläuternden Berichts ist die mittlere Gefährdung durch Massenbewegungen entlang der Rheinböschung fälschlicherweise als Gefährdung durch Hochwasser bezeichnet. Dies ist zu korrigieren.	Berücksichtigen: Planungsbericht wurde korrigiert.
<b>Formelle Hinweise</b>		
Genehmigung	Die Vorlage ist 6-fach gedruckt und in elektronischer Form mit dem Beschlussdokument der Gemeindeversammlung, der Publikationsbestätigung und der Rechtskraftbescheinigung einzureichen. Der Erläuternde Bericht muss Angaben zur Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung sowie den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen enthalten.	Berücksichtigen.
ÖREB	Digitale Daten gemäss Weisung vom 13. März 2017 an Katasterbearbeiter-Organisation liefern.	Berücksichtigen.



---

<b>Betrifft</b>	<b>Bewertung ARE - Ergebnis Vorprüfung</b>	<b>Beurteilung Ortsplanerin/ Beschluss Arbeitsgruppe</b>
Publikation	Planfestsetzung und Genehmigungsentscheid der Baudirektion werden durch die Gemeinde gleichzeitig eröffnet. Am Tag nach der Eröffnung beginnt die 30-tägige Rekursfrist. Sofern keine Rekurse eingegangen sind, hat die Gemeinde das Inkrafttreten nach eingeholter Bescheinigung zu publizieren. Am Tag nach der Publikation ist der private Gestaltungsplan Mineralquelle und die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung rechtskräftig.	Berücksichtigen.

---

suisseplan Ingenieure raum + landschaft  
Gabriele Horvath, Fabian Mariani

# Anhang A

Überbauungsstand 2017

## **Anhang B**

Kapazitätsberechnung Z0 (rechtsgültiger Zonenplan)

## **Anhang C**

Kapazitätsberechnung Z1 (revidierter Zonenplan)

# Anhang D

Zielvereinbarungen und Kriterienbeschriebe SNBS Version 2.0