

STÄDTEBAU

Das Herzstück im Gestaltungsplanperimeter ist die bestehende Industrieanlage. Im Süden und Westen durch die Linienführung der Eisenbahn begrenzt, liegen im Norden und Osten lateral zur Industriebebauung die freien Baufelder für Neubauten.

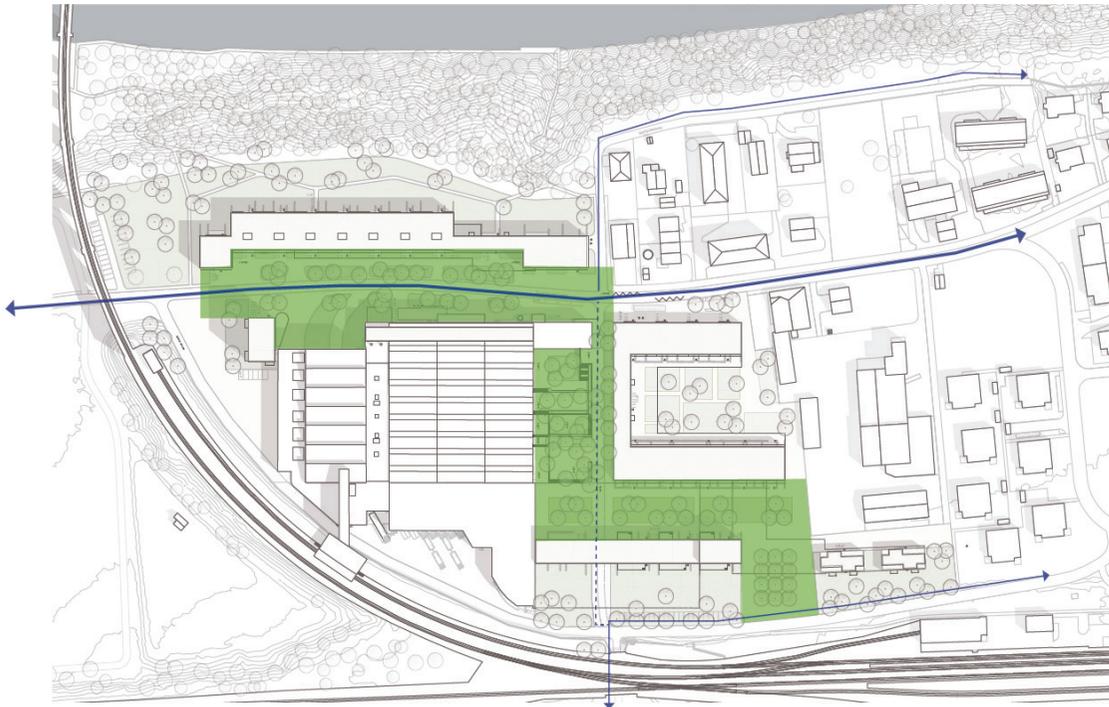
Als Nahtstellen zwischen Bestehend und Neu werden gut umfasste Freiräume geschaffen. Sie sind die stadträumlichen Identifikationsmerkmale des neuen Quartiers „Mineralquelle“ in Eglisau. Volumetrisch beziehen sich die horizontal strukturierten Baufelder Nord und Ost mit ihren 4-geschossigen Baukörpern auf die Höhenentwicklung der bestehenden Hallenarchitektur. Die vertikal proportionierten Gebäude an der Bahnlinie nehmen Bezug auf die Höhen der angelagerten Betriebsbauten wie das Hochregallager oder die Siloanlagen.

Die Baufelder Nord (Gebäude A) und West (Gebäude B) bilden zusammen mit der bestehenden Industrieanlage (Gebäude C1) entlang der Rheinsfelderstrasse einen Eingangsraum in den Stadtkörper von Eglisau – den „Rheinsfelderplatz“. Die im Erdgeschoss liegenden Wohnateliers und Gewerberäume verweisen auf den gewerblichen Charakter des Quartiers. Das Erdgeschoss der Gebäudeteile A3 und A4 kann bei Bedarf mit der Öffentlichkeit dienenden Nutzungen belegt werden. Es stehen in den Erdgeschossen gedeckte Veloabstellplätze zur Verfügung. Die von der Durchgangsstrasse separat geführten Vorfahrten entlang der Baukörper ermöglichen einen lebendigen Langsamverkehr im Nahbereich der Gebäude. Durchgehende Grundrisse im Erdgeschoss der Neubauten verbinden den Binnenraum mit dem attraktiven Grünraum entlang dem Böschungswald zum Rhein.

Das Baufeld Ost (Gebäude D) umreisst den MIV freien Aussenraum der Mineralquelle – den „Quellenplatz“. An diesem Quartierplatz liegen im Norden der Kindergarten und im Süden der Quartiersaal. Das Erdgeschoss des Gebäudeteiles D2 kann bei Bedarf mit der Öffentlichkeit dienenden Nutzungen belegt werden. Es stehen in den Erdgeschossen gedeckte Veloabstellplätze zur Verfügung. Die U-förmige Wohnanlage öffnet sich nach Osten zum angrenzenden Wohnquartier. Die Gärten in der Mitte stehen den Bewohnern zur Verfügung. Die verkehrsfreie Umgebung ist sehr geeignet für den Aufenthalt von Kleinkindern.

Das Baufeld Süd (Gebäude E) bildet den räumlichen Abschluss des Quellenplatzes. Es entsteht ein durchgehender Grünraum, der winkelförmig zur Industriestrasse Richtung Bahnhof führt.

ÖFFENTLICHER FREIRAUM MIT STRASSENNetz



LANDSCHAFT

Die einmalige Lage am Rheinufer und die Geschichte der Mineralquelle werden im Freiraumkonzept aufgegriffen und prägen das neue Wohnquartier. Der neue Freiraum lässt sich in zwei Haupttypologien unterteilen: in einen öffentlichen Typ (grüne Figur) angrenzend an die Gebäudevorderseiten und einen ruhigeren introvertierteren Typ (gelbe Flächen) auf den Gebäuderückseiten.

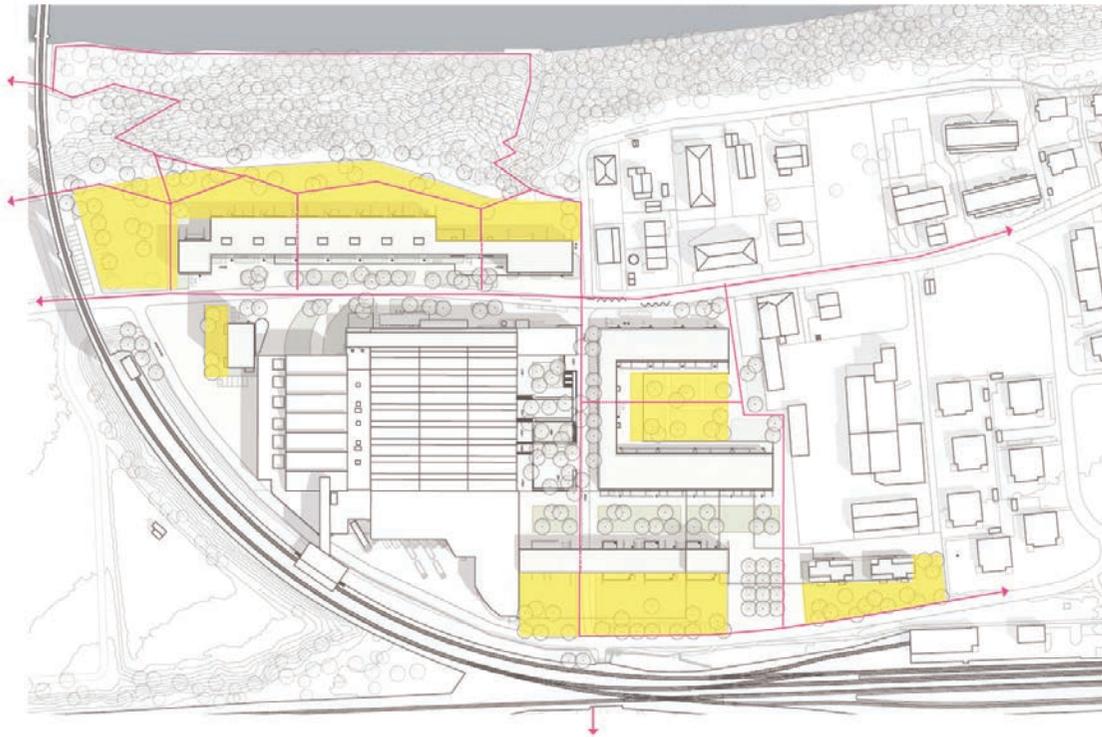
Der öffentliche Freiraumtyp durchquert das Mineralquellenareal in einer Art orthogonalem Zickzack. Er führt vom Viadukt als Winkel mit der Rheinfelderstrasse und dem senkrecht dazu verlaufenden Quellenplatz über einen langgestreckten baumbestandenen Anger Richtung Bahndamm und findet seinen südlichen Abschluss in einem quadratischen Platz mit einem Baumgeviert. Diese grüne Figur ist eine Bereicherung für das neue Quartier und führt gleichzeitig den Langsamverkehr vom Bahnhof zum Viadukt. Konsequenterweise werden hier die öffentlichen Erdgeschossnutzungen wie der Kindergarten oder bei Bedarf ein Gemeindesaal angeordnet. Der öffentliche Bereich ist sowohl in seiner Nutzung (Bewegungs- und Aufenthaltsraum) wie auch in seiner Ausgestaltung als hochwertiger und differenzierter Aussenraum definiert.

Der Quellenplatz bildet die Mitte der Anlage mit einem lockeren Hain aus unterschiedlichen Laubbäumen mit Baum-Hasel (*Corylus colurna*) als dominante Art. Der Baumhain wird thematisch sowohl auf der Rheinfeldstrasse sowie auf dem Anger-Bereich weitergeführt. Sitzgelegenheiten in Zusammenspiel mit einem markanten Brunnen, welcher mit Thurella-Quellwasser gespeist wird, laden zum Verweilen ein. Treppen und Rampen verbinden die unterschiedlichen Spiel- und Aufenthaltsterrassen zwischen dem tiefer liegenden Bestandsgarten und der Erdgeschosssebene der angrenzenden Neubauten. Die ehemalige Dachsbergstrasse (Zufahrt Industrieareal) wird reduziert und in die Platzfläche integriert, zukünftig wird sie nur von der öffentlichen Buslinie oder Umzugs- und Rettungsfahrzeugen genutzt.

Der ruhigere und introvertiertere Freiraumtyp, die Garten-, Hof- oder Rückseite, wird durch Wiesenflächen mit grosskronigen Bäumen geprägt. Die Mehrheit dieser Flächen ist als gemeinschaftlich nutzbare Freiräume konzipiert. Ergänzt werden diese durch private Freiflächen, die in direkter Verbindung zur Erdgeschossnutzung stehen. Halbhohe Hecken aus Buchen (*Carpinus betulus*, *Fagus sylvatica*), Hartriegel (*Cornus*

GÄRTEN UND WOHNHÖFE MIT FUSSWEGNETZ

4



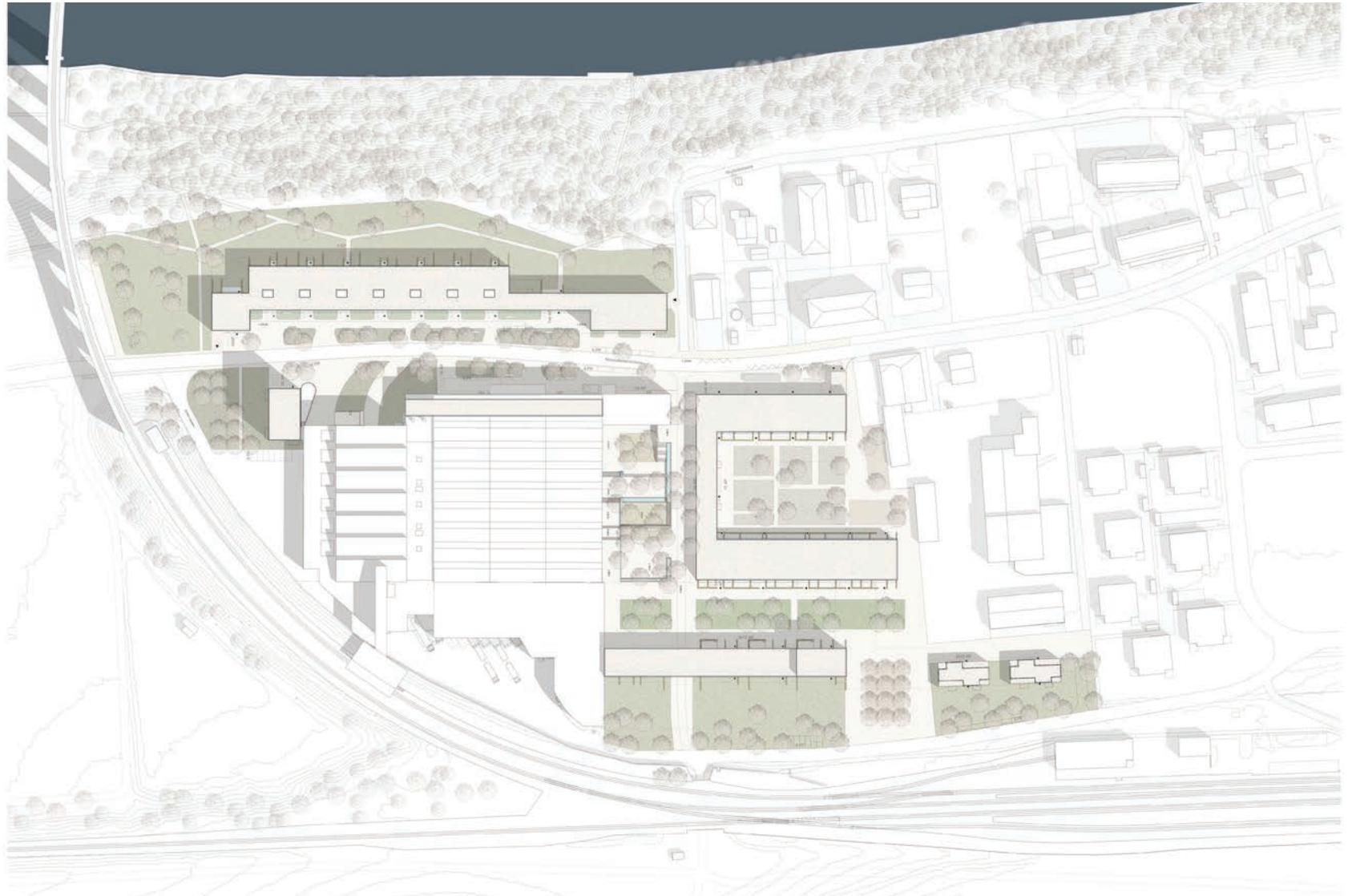
mas) oder Spalierobst bieten Sichtschutz zum Nachbar. Eine offene Parklandschaft mit Baumgruppen, hauptsächlich Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), stellt die Verbindung zwischen privaten Aussenflächen und dem bewaldeten Rheinhang dar. Der südöstliche Bereich zum Bahndamm wird durch Lärchen (*Larix decidua*) als dominante Baumart geprägt. Grosse Walnussbäume (*Juglans regia*) werden nordöstlich im gärtnerisch gestalteten, hofähnlichem Areal gepflanzt. Neben vielfältigen Spielangeboten wird hier auch ein Gemeinschaftsgarten angelegt, der den Anwohnern die Möglichkeit des Gärtnerns eröffnet.

Die bestehenden Fusswegeverbindungen werden aufgewertet und erweitert. Der Weg nördlich der Bebauung an der Rheinsfelderstrasse knüpft an die Wanderwege an und führt die Wege zum Rhein hinunter und dem Rhein entlang. Die Idee, den Uferweg als attraktiven Steg zu gestalten, sollte weiterverfolgt werden. Die langen Neubaukörper haben im Erdgeschoss offene Durchgänge, welche kurze Verbindungen innerhalb der Siedlung ermöglichen.

Sämtliche Verkehrsflächen und Wege sind aus grobkörnigem Asphalt, welcher im Bereich der Eingänge durch Ortbetonflächen unterbrochen wird. Die Baumhaine und die Bereiche vor den Erdgeschosswohnungen werden chausseiert. Die Belagswechsel führen zur Verlangsamung der Bewegung und akzentuieren Zugänge oder Übergänge. Die gewählten Pflanzen und Belagsmaterialien bilden eine gestalterische Einheit. Sie stammen überwiegend aus regionaler Herkunft und sind langlebig. Die Spielmöglichkeiten sind mehrheitlich Teil der Topografie, des Bodens, der Mauern oder der Wände und der Durchgänge. Sie sind integrative Bestandteile des Freiraumes.

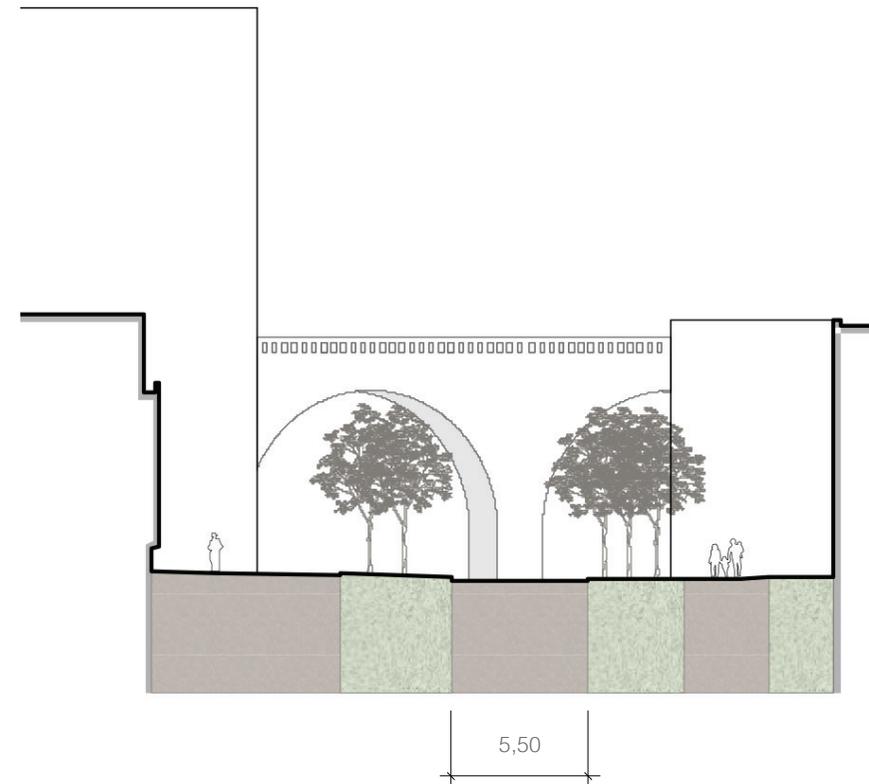
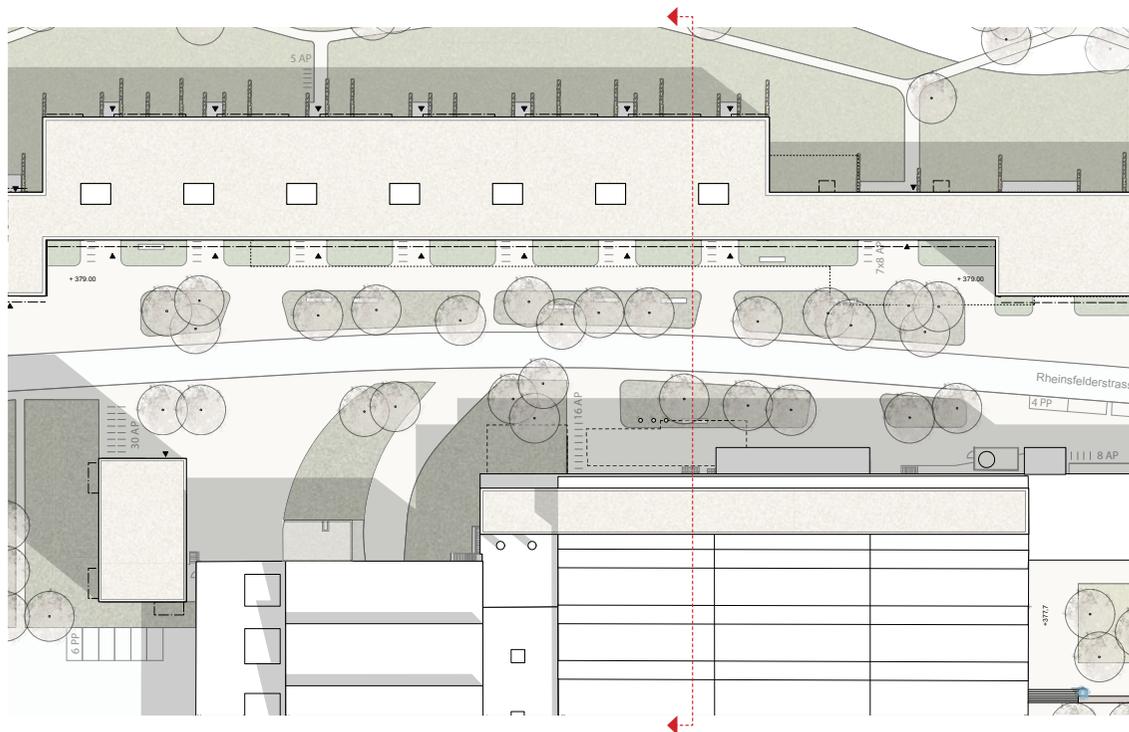
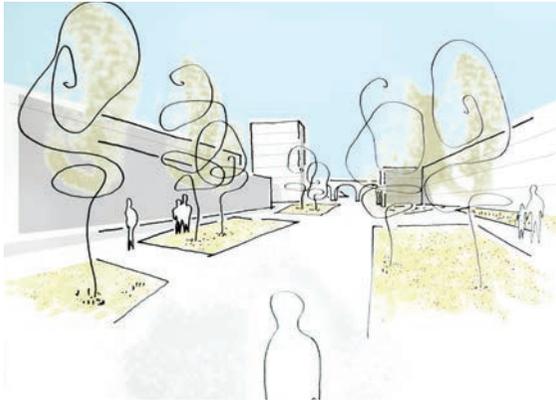
Die offenen Velostellplätze werden in der Nähe der Eingänge positioniert und gedeckte Plätze innerhalb des Gebäudes. Die notwendigen Motorrad- und Besucherstellplätze werden entlang der Rheinsfelder- und der Bahn-/Industriestrasse angeordnet.

Mit der Neugestaltung des Freiraums werden für die Nutzerinnen und Nutzer thematisch differenzierte Aufenthalts- und Bewegungsbereiche geschaffen, mit einem hohen Wiedererkennungswert.



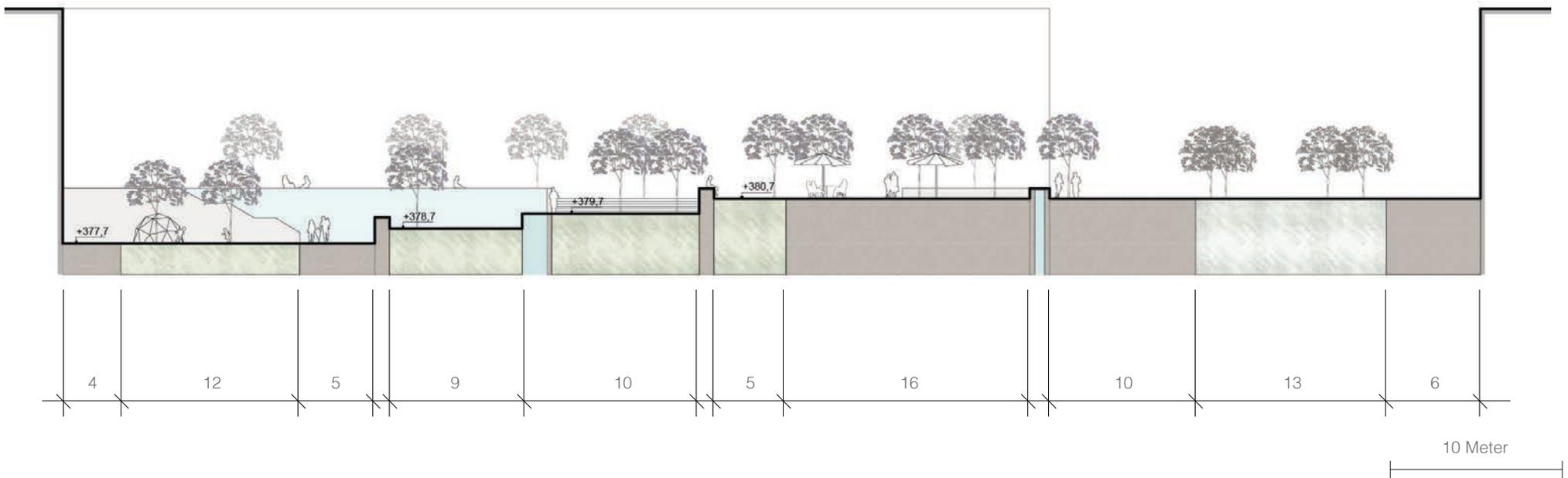
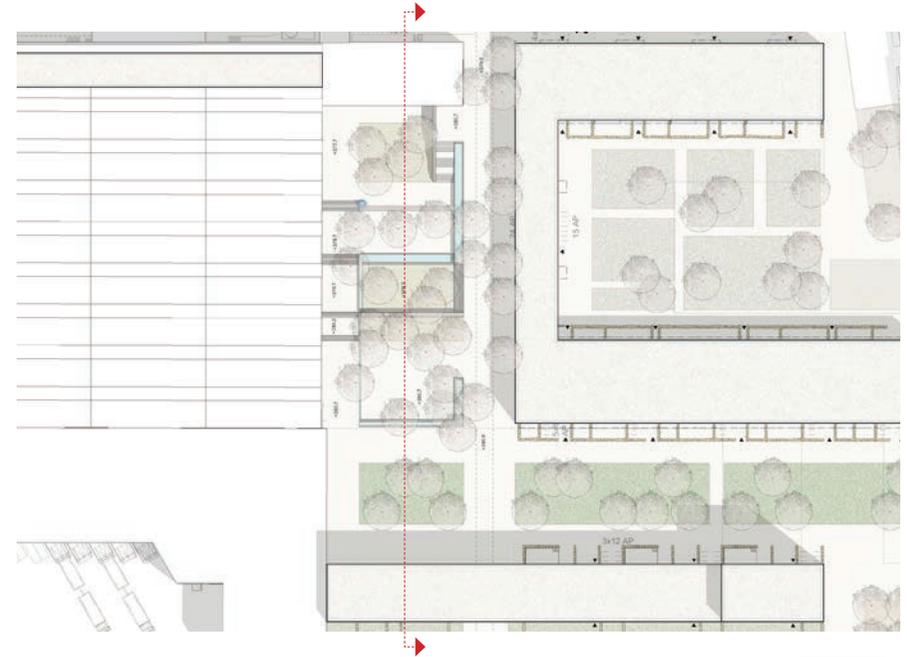
RHEINFELDERSTRASSE

6



10 Meter

QUELLENPLATZ



ARCHITEKTUR

Basis der identitätsbildenden Merkmale sind die bestehende Fabrik- und Lageranlagen. Ihre gewachsene Struktur und Materialisierung bilden die Vorlagen für eine Weiterentwicklung einer quartierspezifischen Architektur und Materialisierung. Die Materialisierung der neuen Wohn- und Gewerbebauten beziehen sich auf die vorhandene Materialität. Dies sind beispielsweise sichtbare statische Skelette, ausgefacht mit Fassadenelementen oder Kalksandstein, Sichtbetonteile, im speziellen Sockelpartien, gerasterte Fensterflächen, Metallfenster und Tore, Metallfassaden, einzelne Buntanteile in Glas, Metall oder Kunststoff. Eine differenzierte und verfeinerte Anwendung dieser Strukturen und Materialien führen zu einer speziell in diesem neuen Quartier wahrnehmbaren lebendigen Identität, die mit jeder Bauetappe weitergeführt und neu interpretiert werden muss.

BEBAUUNG UND NUTZUNG

Die Kernbauten der bestehende Industrieanlage (Gebäude C1) bleiben als Gewerbebauten erhalten. Das Hochregallager und diverse Annexbauten werden abgebrochen. Das Kerngebäude (Gebäude C1) kann Richtung Süd und West bis zum Verkehrsraum entlang dem Bahndamm erweitert werden. Auf den nördlichen Bürotrakt kann ein Dachaufbau mit Wohnungen errichtet werden (Gebäude C2). Der östliche Bürotrakt (Gebäude C3) wird im Untergeschoss, Erdgeschoss und den Obergeschossen als Kindergarten genutzt.

Bei den Neubauten handelt es sich vorwiegend um Wohnbauten. Die Erdgeschosse ermöglichen je nach Bedarf eine gewerbeorientierte Wohnform oder eine öffentliche Nutzung. Das Spektrum umfasst Wohnen, Wohnateliers, Büros, handwerkliche und grafische Betriebe, Spitex, Kleinläden oder Gemeinschaftsräume. Die Mehrzahl der Wohnungen verfügen über durchgehende Wohn/Essbereiche und Individualzimmer auf beiden Gebäudeseiten. Dies ermöglicht zweiseitige Ausblicke, gute Besonnung und Wohnflexibilität bei Lärmimmissionen.

ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Öffentlicher Verkehr

Eine attraktive, fussläufige Erreichbarkeit der SBB Haltestelle Eglisau ist durch ein feinmaschiges Fuss- und Fahrwegnetz gewährleistet. An der Kreuzung Rheinsfelderstrasse – Murfeldstrasse sind Bushaltestellen vorgesehen, welche eine durchgehende Busroute von der Industriestrasse durch das Areal zur Rheinsfelderstrasse ermöglichen.

Motorisierter Individualverkehr

Der MIV wird von den bestehenden Verkehrsträgern Rheinsfelderstrasse und Industriestrasse direkt zu den Tiefgarageeinfahrten und zu den Parkplätzen im Freien geführt. Es besteht die Absicht, die Rheinsfelderstrasse als Tempo 30 Zone zu signalisieren. Die gestalterischen Massnahmen zur Bewirkung eines rücksichtsvollen Fahrverhaltens der Autolenker sind wesentliche Bestandteile bei der Freiraumgestaltung des Rheinsfelderplatzes.

Als rückwertige Erschliessung des Gewerbeareales dient eine Fahrgasse entlang dem Bahndamm von der Rheinsfelderstrasse zur Industriestrasse mit Einbahnverkehrsführung.

Für Anlieferungen im Zusammenhang mit Wohnungsumzügen oder Wartungsarbeiten sind sämtliche Hauszugänge direkt erreichbar.

Langsamverkehr

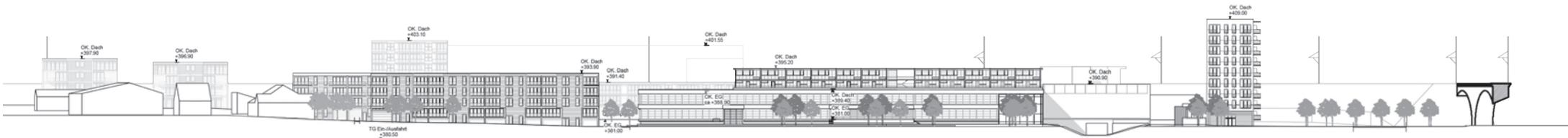
Grosszügige, gut vernetzte und klar umgrenzte öffentliche Freiräume ermöglichen soziale Kontakte in einem neutralen Umfeld. Grünräume, Spielplätze, Sportplätze, Fusswege und Fahrstrassen unterstützen spontane Begegnungen. Die den Wohnungen zugeordneten privaten Aussenräume sind mit Bepflanzungen gegen Einblicke geschützt. Je nach Nutzung der Erdgeschosse können die Begrenzungen den Bedürfnissen entsprechend gestaltet werden.

Bei den Eingangsbereichen zu den Wohnungen sind die Abstellplätze für die Velos angeordnet.

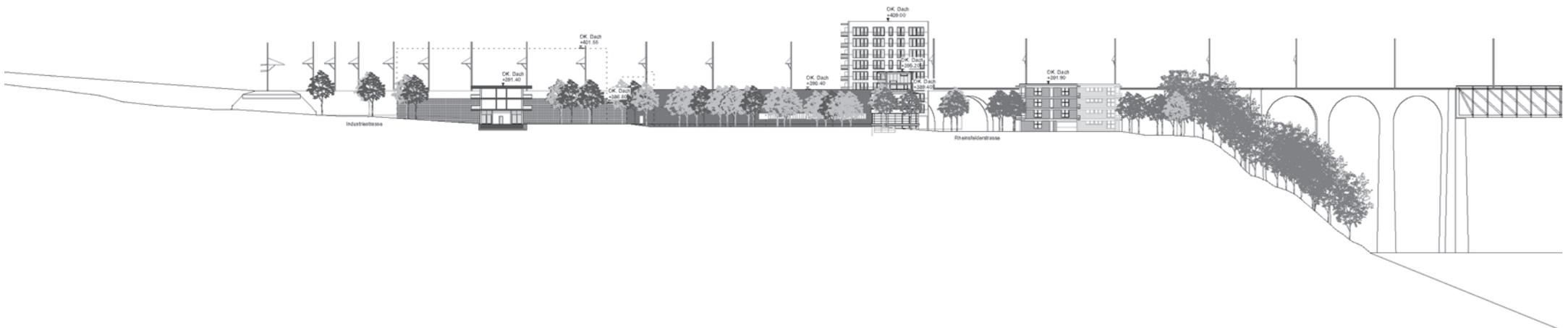
Werkleitungserschliessung

Für die Erschliessung der Gebäude mit Werkleitungen sind voraussichtliche Bereiche für neue Werkleitungskorridore vorgesehen. Baufeld A wird an die Leitungen der Murfeldstrasse angeschlossen. Für die Baufelder B und C ist eine Bereinigung der bestehenden und neuen Werkleitungsführungen notwendig. Für die Baufelder D, E und F in ein neuer Werkleitungskorridor zwischen der Rheinsfelderstrasse und der Industriestrasse notwendig.

ANSICHT RHEINSFELDERSTRASSE RICHTUNG NORDEN



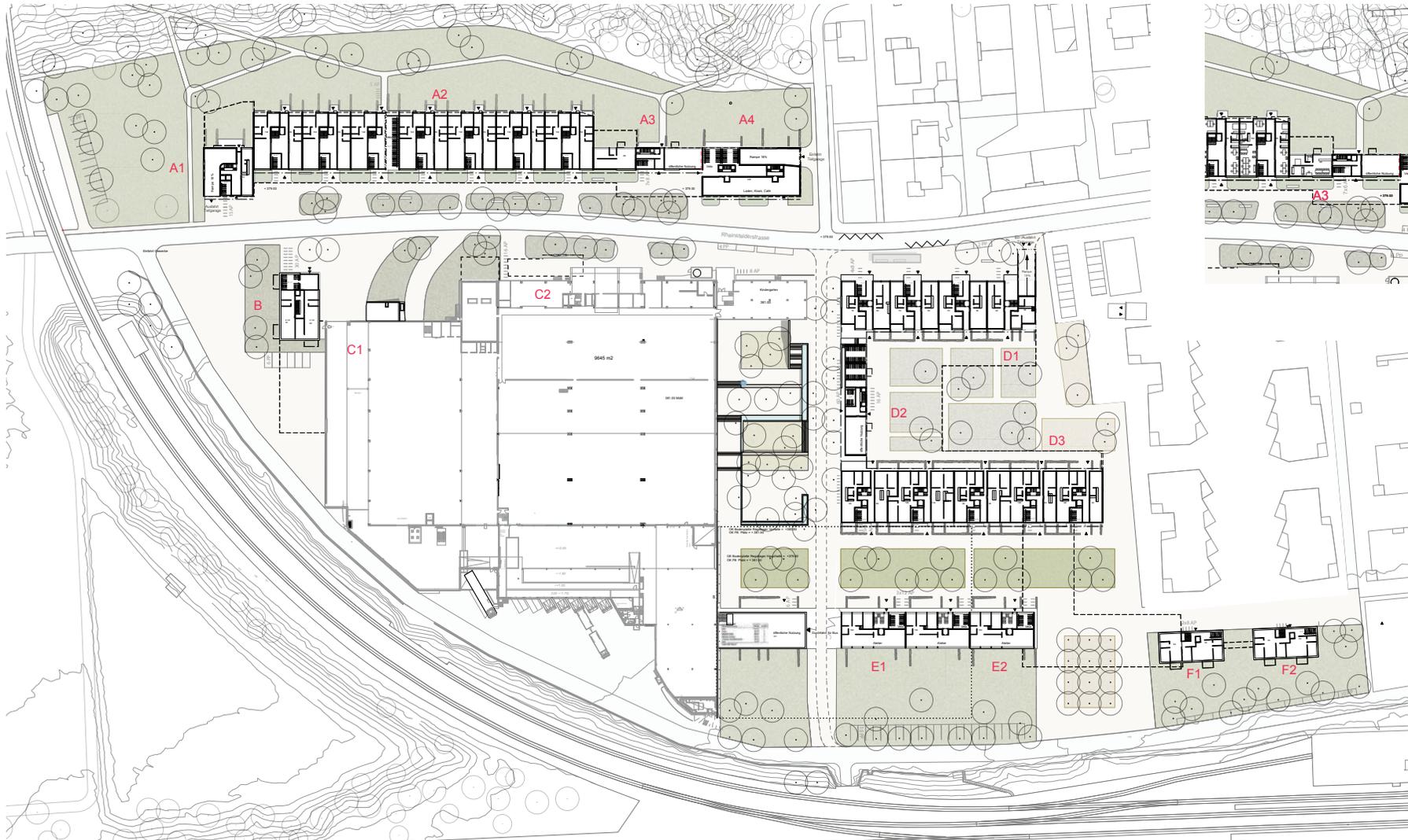
ANSICHT QUELLENPLATZ RICHTUNG WESTEN

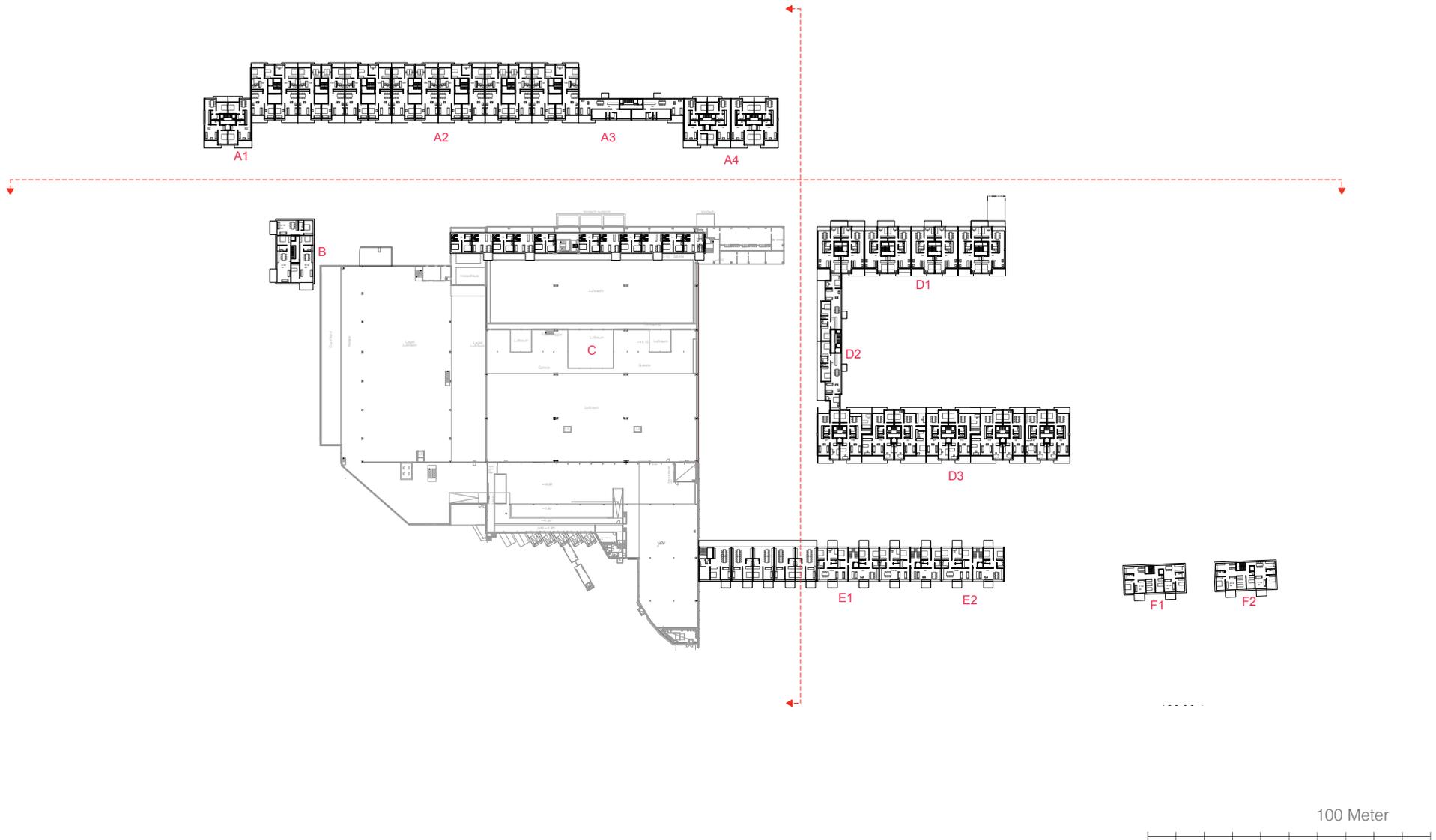


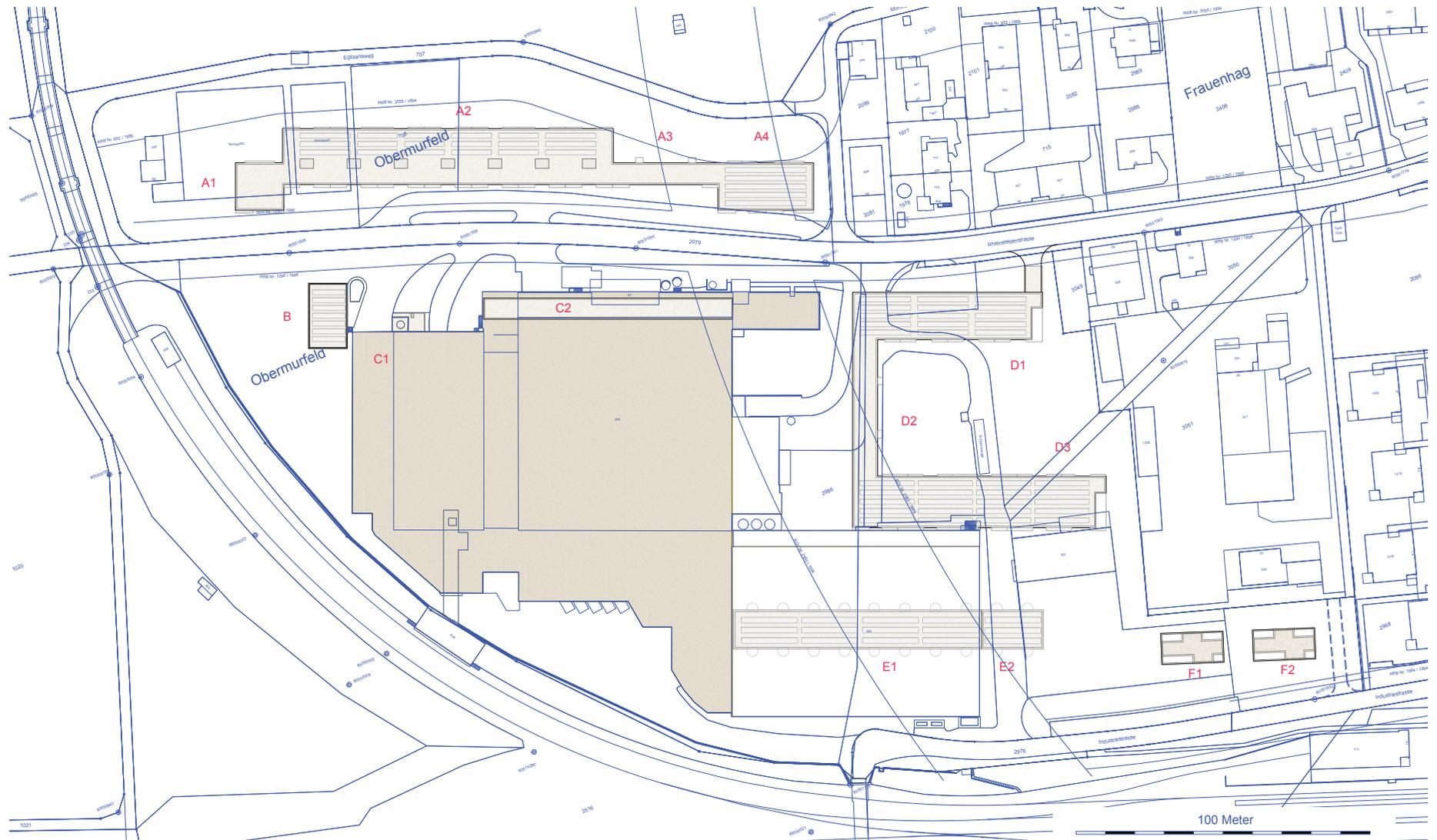
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

MIT BAUFELD A VARIANTE 1:
SEPARATE EIN- UND AUSFAHRT TIEFGARAGE

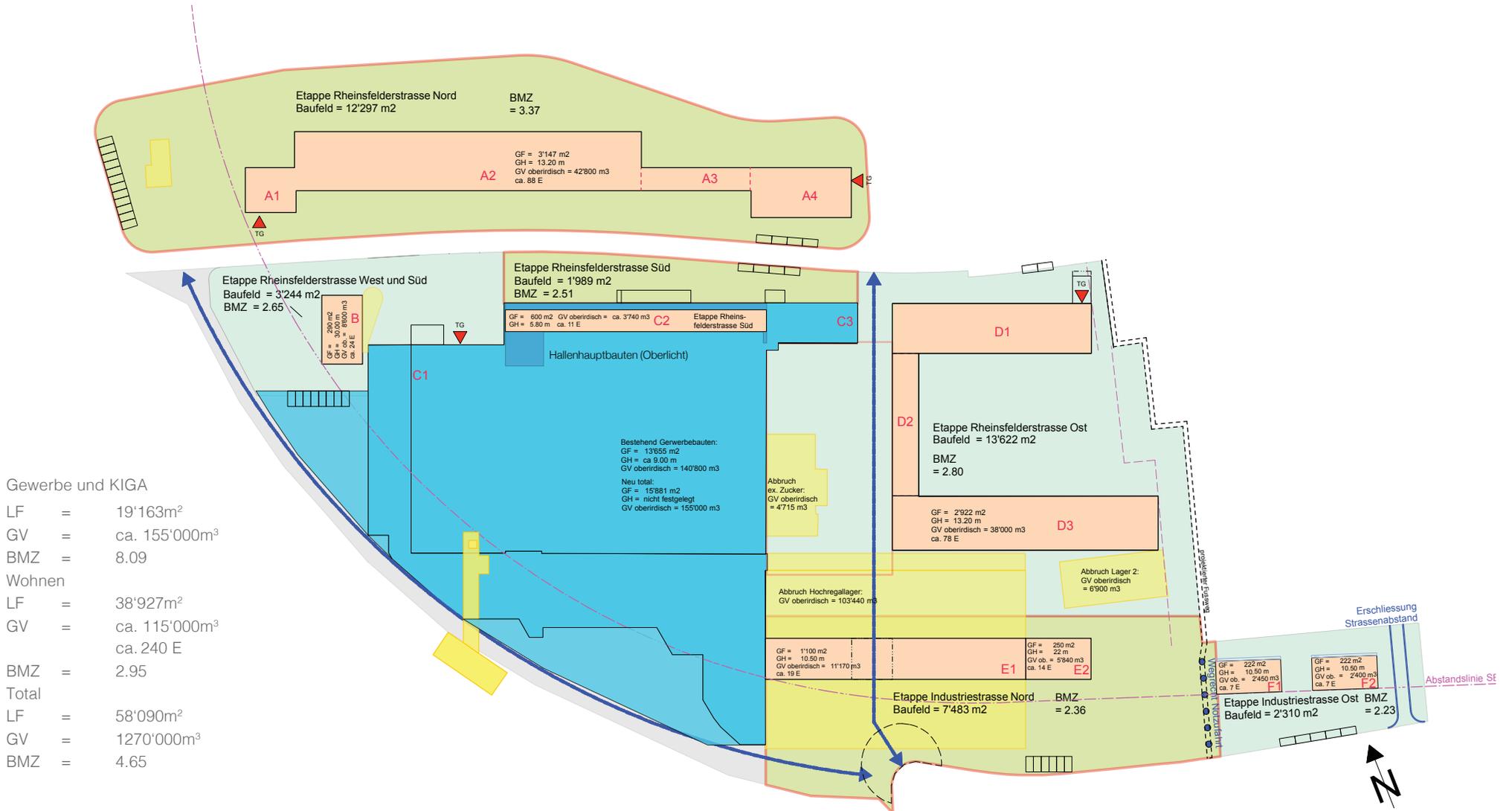
BAUFELD A VARIANTE 2:
GEMEINSAME EIN- UND AUSFAHRT TIEFGARAGE





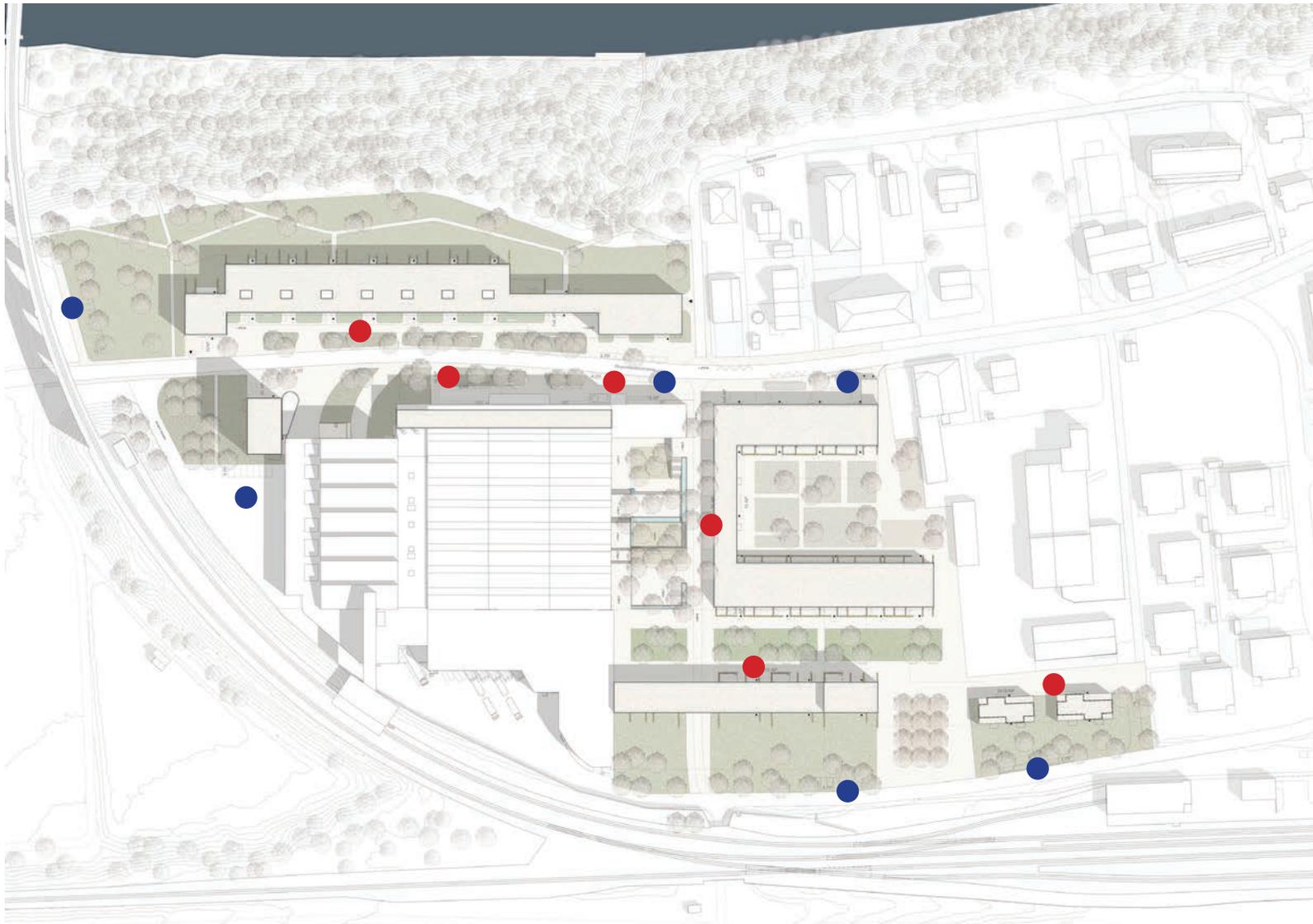


NUTZUNGEN UND BAUFELDER



PARKIERUNGSKONZEPT

15



Gebäude A1-A4
Total Besucher: 12 PP
Total Fahrräder: 47 PP

Gebäude B
Total Besucher: 3 PP
Total Fahrräder: 20 PP

Gebäude C
Besucher Wohnen: 1 PP
Total Fahrräder: 20 AP

Total Besucher: 21 PP
Total Fahrräder: 58 AP

Gebäude D1-D3
Total Besucher: 10 PP
Total Fahrräder: 69 PP

Gebäude E1-E2
Total Besucher: 4 PP
Total Fahrräder: 36 PP

Total Besucher: 12 PP
Total Fahrräder: 34 AP

Gebäude F1-F2
Total Besucher: 1 PP
Total Fahrräder: 20 AP

Gesamttotal:
Besucher: 51 PP
Fahrräder: 250 AP

● PP ● AP

ETAPPIERUNG

Das Areal Mineralquelle Eglisau kann in folgenden Etappen realisiert werden:

Etappe Rheinfelderstrasse Nord und Süd

Diese Etappe umfasst folgende Bereiche:

Nord:

- Grundstückfläche: ca. 12'300 m²
- Baufeld A mit den Gebäudeteilen A1, A2, A3 und A4, GV ca. 43'000 m³
- Nutzung EG: Wohnen, Ateliers, Veloeinstellhallen, Dienstleistung
- Nutzung OG: Wohnen
- Neue Werkleitungen
- Rückbau Tennisanlage
- Anpassungen Murfeldstrasse ca. 400 m²
- Anpassungen Eglisanaweg ca. 300 m²

Süd:

- Grundstückfläche: ca. 2'000 m²
- Baufeld C3: bestehender Bürotrakt Gewerbebau GV ca. 5'000 m³
- Nutzung UG – OG: Kindergarten (Unterrichtsräume)
- Neue Werkleitungen
- Anpassungen Rheinfelderstrasse ca. 1'700 m²

Etappe Rheinfelderstrasse West und Süd

Diese Etappe umfasst folgende Bereiche:

West:

- Grundstückfläche: ca. 3'250 m²
- Baufeld B: GV ca. 8'000 m³
- Nutzung: Wohn- und Atelierhaus
- Rückbau Portierhaus

Süd:

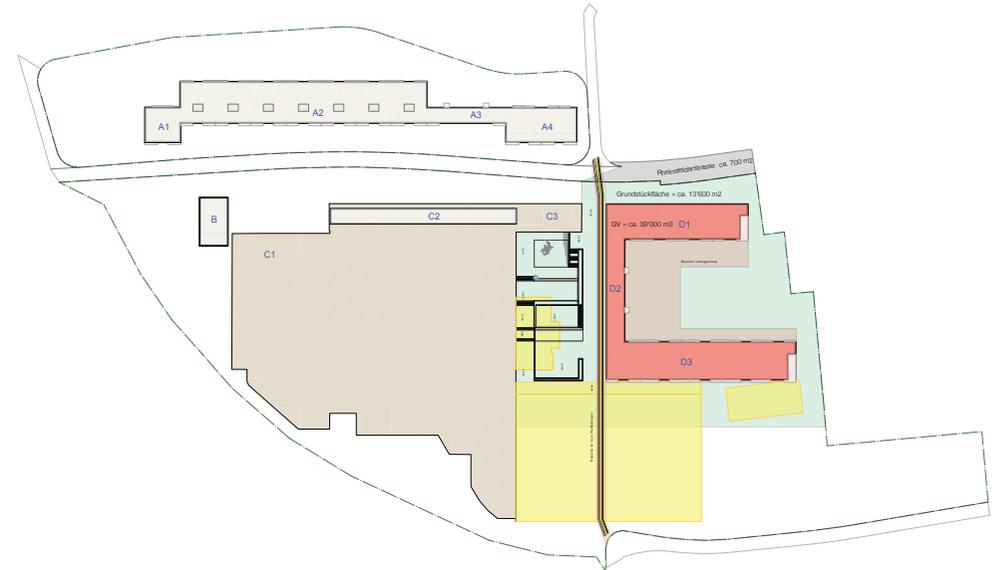
- Aufbau auf bestehenden Bürotrakt
- Baufeld C2: GV ca. 4'000 m³
- Nutzung: Atelierwohnungen



Etappe Rheinsfelderstrasse Ost

Diese Etappe umfasst folgenden Bereich:

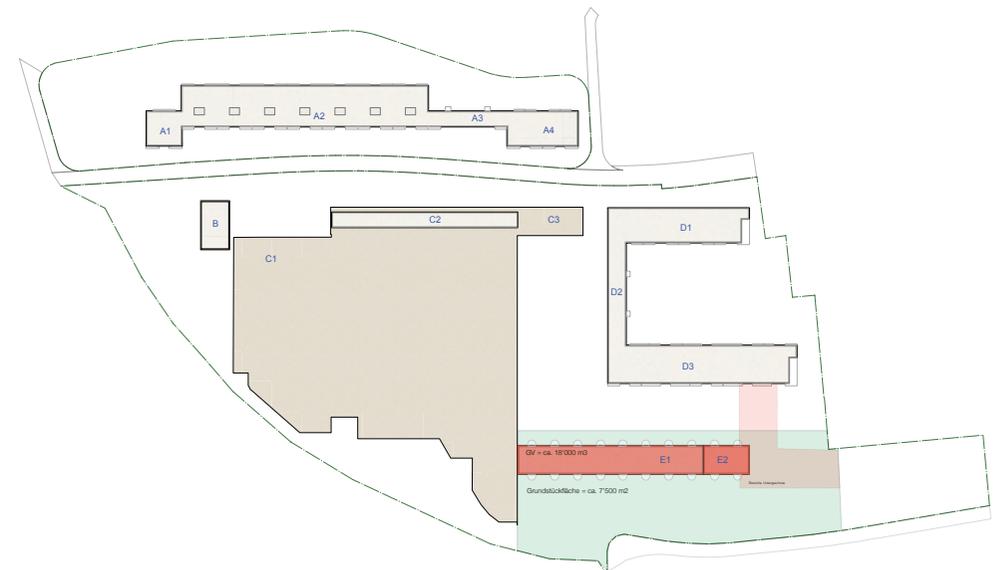
- Grundstückfläche: ca. 13'600 m²
- Baufeld D mit den Gebäudeteilen D1, D2 und D3, GV ca. 39'000 m³
- Nutzung EG: Wohnen, Ateliers, Veloeinstellhallen, Dienstleistung
- Nutzung OG: Wohnen
- Rückbau Hochregallager und Industriebauten
- Neue Werkleitungen
- Anpassungen Rheinsfelderstrasse ca. 700 m²
- Quellenplatz



Etappe Industriestrasse Nord

Diese Etappe umfasst folgenden Bereich:

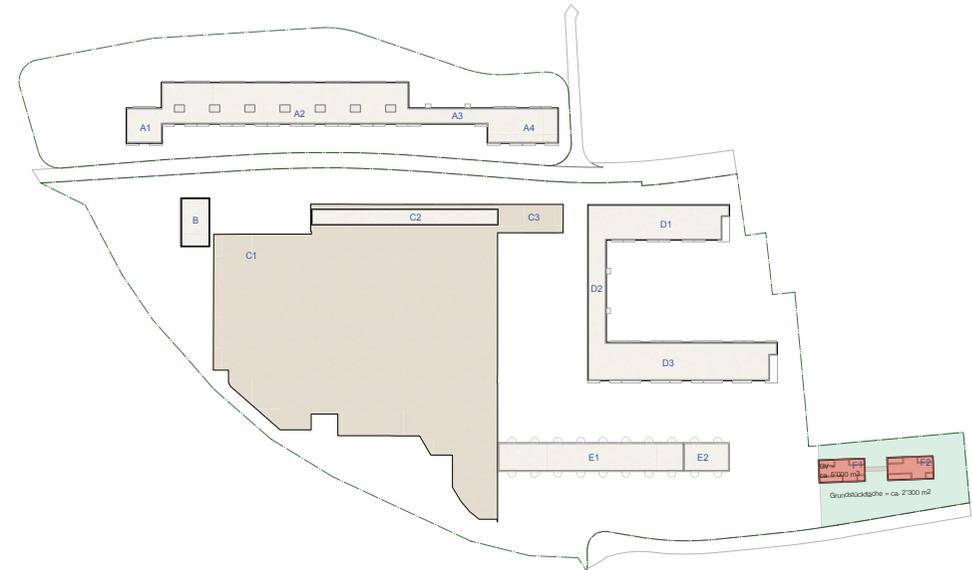
- Grundstückfläche: ca. 7'500 m²
- Baufeld E mit den Gebäudeteilen E1 und E2, GV ca. 18'000 m³
- Nutzung EG: Quartiersaal, Wohnen
- Nutzung OG: Wohnen



Etappe Industriestrasse Ost

Diese Etappe umfasst folgenden Bereich:

- Grundstückfläche: ca. 2'300 m²
- Baufeld F mit den Gebäudeteilen F1 und F2, GV ca. 5'000 m³
- Nutzung: Wohnen



Etappen Gewerbeerweiterungen Süd und West

Diese Etappe umfasst folgenden Bereich:

- Grundstückfläche: ca. 17'200 m²
- Baufeld C1, GV bestehend ca. 118'000 m³, Erweiterungen Richtung Süd und West GV ca. 32'000 m³
- Nutzung: Gewerbe*

