



**Politische Gemeinde
Eglisau**

Gemeindeversammlung Eglisau

**Dienstag, 29. Oktober 2019, um 19.30 Uhr
Mehrzweckhalle Steinboden**

Einladung und Traktanden

Dienstag, 29. Oktober 2019, um 19.30 Uhr
Mehrzweckhalle Steinboden

Politische Gemeinde Eglisau

- 1 Entwicklung Areal «Mineralquelle»
Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Mineralquelle»
Privater Gestaltungsplan «Mineralquelle»

Aktenauflage

Es wird darauf verzichtet, sämtliche Vorschriften, Pläne und Berichte abzdrukken. Es besteht die Möglichkeit, die Dokumente und Pläne direkt vom Internet unter www.eglisau.ch herunterzuladen oder während den Schalterzeiten im Gemeindehaus einzusehen.

Schalterzeiten

Montag	08.30 bis 11.30 Uhr und 14.00 bis 19.00 Uhr
Dienstag bis Donnerstag	08.30 bis 11.30 Uhr und 14.00 bis 16.30 Uhr
Freitag	07.00 bis 14.00 Uhr (durchgehend)

Entwicklung des Areals Mineralquelle

Liebe Eglisauerinnen, liebe Eglisauer

Die baurechtlichen Grundlagen auf dem Thurella-Areal sind auf die Bedürfnisse des ehemaligen Getränkeproduzenten ausgerichtet. Seit der Einstellung des Betriebs im Jahr 2010 macht man sich intensiv Gedanken, wie dieses Areal in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Eglisau und zu einem attraktiven Naherholungsgebiet genutzt werden soll. Denn es ist klar: Ein Getränkeproduzent in dieser Grösse wird sich nicht finden lassen. Und für eine andere, intensive industrielle Nutzung ist dieses Areal angrenzend an das Wohngebiet langfristig nicht mehr geeignet.

Vor diesem Hintergrund haben die Eglisauerinnen und Eglisauer, welche im Jahr 2011 an der Erarbeitung des räumlichen Leitbildes mitgewirkt haben, dieses Areal als «Entwicklungsschwerpunkt» festgelegt und angeregt, eine Umnutzung auf der Basis von städtebaulichen Konzepten zu prüfen. Dieser Vorgabe ist der Gemeinderat gefolgt.

In einem aufwändigen Prozess hat der Grundeigentümer in enger Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat einen privaten Gestaltungsplan ausgearbeitet. Bei der geplanten etappenweisen Umnutzung innerhalb mehrerer Jahre wird auf eine vielseitige Durchmischung mit einem Nebeneinander von Arbeiten, Wohnen und Begegnen Wert gelegt. Insbesondere wird auf eine hohe städtebauliche Qualität mit wertvoller Freiraumgestaltung geachtet, welche eine Verflechtung mit den Nachbarquartieren erlaubt.

Das Ziel wird erreicht: Ein Mehrwert für die ganze Gemeinde. So bietet das Projekt Platz für einen multifunktionalen Gemeinschaftssaal mit Nebenräumen, vielfältige Gewerbeflächen und attraktive öffentliche Räume – alles in Bahnhofsnähe.

Damit dieses Projekt realisiert werden kann, müssen die Eglisauer Stimmberechtigten sowohl der Revision der Nutzungsplanung als auch dem privaten Gestaltungsplan zustimmen. Der Gemeinderat ist vom Projekt überzeugt und empfiehlt Ihnen, diesen Vorlagen zuzustimmen.

Peter Bär, Gemeindepräsident



Teilrevision der Nutzungsplanung «Mineralquelle»

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Mineralquelle» wird festgesetzt. Der Private Gestaltungsplan Thurella wird aufgehoben.
2. Dem Bericht über die nichtberücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes PBG wird zugestimmt.
3. Der Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an der Teilrevision «Mineralquelle» vorzunehmen, sofern sich diese im Nachgang von Genehmigungs- oder Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen und kein Ermessen besteht.

Ausgangslage

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 Geschäften des Detailhandels 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 kaum überbaute Fläche in der IC, auf der heute ein nicht mehr genutzter Tennisplatz und ein grosser Parkplatz liegen. Im Bereich der IB besteht der Gestaltungsplan Thurella vom 21. August 2007. Dieser Gestaltungsplan ist auf intensive industrielle Nutzung ausgerichtet.

Bereits während des Leitbildprozesses 2011 wurde die mögliche Umnutzung der beiden Industriezonen Bauelenzelg und Thurella diskutiert. Auch 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 vor einer möglichen Umnutzung die Entwicklung von städtebaulichen Konzepten verlangt, um eine hohe Qualität von Bauten und Anlagen zu gewährleisten. Im Hinblick auf die Planbeständigkeit sollte eine Umzonung 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 umge-

zont. Gleichzeitig wird das neu als «Mineralquelle» bezeichnete Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Planungsverlauf

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 Grössenordnung 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. In einer erneuten Stellungnahme bestätigte das ARE die Realisierung eines 50-prozentigen Wohnanteils. Voraussetzung ist 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 erarbeitet.

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen in der Raumplanung wurde erneut beim ARE nachgefragt, ob die frühere Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit Bestand hat. Mit Stellungnahme vom 27. Juli 2016 wurde die Einschätzung durch das ARE bestätigt. Jedoch sei aufzuzeigen, wie sich das Vorhaben in die Gesamtentwicklung von Eglisau einfügt und mit dieser ab-

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

Im Oktober 2016 wurde die BZO-Änderung mit dem Privaten Gestaltungsplan Mineralquelle zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Diese ist mit Bericht vom 13. Februar 2017 erfolgt. Da zentrale Auflagen die Themen Lärm und Verkehr betrafen, wurden durch die Grundeigentümerin Fachgutachten beauftragt. Der Planungsprozess wurde durch die Gemeinde von einer Arbeitsgruppe Nachhaltigkeit begleitet. Ausserdem wurde zwischen der Grundeigentümerin und der Gemeinde eine Vereinbarung über die Abschöpfung des Mehrwerts geschlossen.

Ziele der Vorlage

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 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 (Bahnhofnähe) und des Langsamverkehrs. Dabei werden nachhaltige Mobilitätsformen zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs (MIV) gefördert.

Als übergeordnete Ziele hat die Gemeinde schon früh im Entwicklungsprozess 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.

Elemente der Teilrevision

Zonenplan

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan liegt das Thurella-Areal hinsichtlich seiner Grundnutzung in den Industriezonen IB und IC und wird in seinem Teil südlich der Rheinsfelderstrasse vom Privaten Gestaltungsplan Thurella überlagert. Mit der vorliegenden Teilrevision werden das Areal in die neu geschaffene Wohn- und Gewerbezone WGc umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert sowie der Gestaltungsplan Thurella aufgehoben. Wegen der erforderlichen Erschliessung werden Teilabschnitte der Rheinsfelder- und der Murfeldstrasse von der Wohn- und Gewerbezone WGa in die Wohn- und Gewerbezone WGc umgezont.

Die Gestaltungsplanpflicht erstreckt sich über die Grundstücke Kat.-Nrn. 707, 708, einen Teil von Kat.-Nr. 2080 nördlich der Rheinsfelderstrasse, einen Teil der Rheinsfelderstrasse Kat.-Nr. 2079 sowie Kat.-Nr. 2986 südlich der Rheinsfelderstrasse.

Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung

Die Industriezonen IB und IC entfallen in der Bau- und Zonenordnung (BZO), die entsprechenden Bestimmungen werden aufgehoben. Es wird eine neue Wohn- und Gewerbezone geschaffen, die WGc.

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. Dieses Hochhaus muss

architektonisch besonders gut gestaltet sein und ortsbaulich gegenüber der Regelbauweise einen Gewinn bringen. Dies wurde vom Beurteilungsgremium im Rahmen des Studienauftrags bestätigt.

Die maximale Baumasse wird gemäss Richtprojekt auf 4.65 m³/m² begrenzt. 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.

Die zulässige Nutzung in den Wohn- und Gewerbezone 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 m² pro Betrieb. Die Vorschrift gilt auch für die neue WGc. Damit sind verkehrintensivere Einrichtungen sowie Betriebe, die übermässigen Verkehr erzeugen, nicht zulässig.

In der gesamten WGc darf der Wohnanteil 50 % der realisierten oberirdischen Baumasse nicht überschreiten. Dies dient der Zielsetzung, den Gewerbeanteil 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 verschieben.

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 vorgesehen, in dem sowohl Wohnen als auch Gewerbe und Büros möglich sind. Der Baubereich C1 ist der gewerblichen Nutzung vorbehalten, die bestehenden Gewerbebauten sollen mittelfristig erhalten bleiben. Eine Ergänzung durch Wohnnutzungen ist bis maximal 30 % der Nutzfläche möglich, wobei mögliche Nutzungskonflikte sowie nachteilige Auswirkungen für die künftigen Bewohner vor allem durch Lärm und Verkehr zu minimieren sind.

In den Bestimmungen wurde eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Es gelten erhöhte qualitative Anforderungen wie für Arealüberbauungen. Insbesondere ist eine gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung zu gewährleisten, die dem anliegenden Ortsbild

von nationaler Bedeutung Rechnung trägt. Der Lage des Areals am Ortseingang ist zusätzliches Gewicht beizumessen. Überdies sind geeignete Massnahmen zum Lärmschutz zu ergreifen.

Für das Gebiet Mineralquelle gelten darüber hinaus folgende besondere Anforderungen:

- Dem Gestaltungsplan sind die Grundsätze der nachhaltigen Entwicklung zugrunde zu legen.
- 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.

Bevölkerungsentwicklung und Infrastruktur

Das Richtprojekt enthält rund 230 Miet- und Eigentumswohnungen. Die Überbauung des Areals Mineralquelle findet in mindestens drei Etappen statt. Der Baubeginn ist nicht vor dem Jahr 2020, wobei alle zwei Jahre eine der mindestens drei Etappen fertiggestellt wird. Die Zuzüge von insgesamt ca. 500 Einwohnerinnen und Einwohnern verteilt sich mindestens über 6 Jahre nämlich von 2022 bis 2027. Konkret heisst dies, dass ab 2022 alle 2 Jahre ca. 80 Wohnungen erstellt werden. Die Fertigstellung der jeweiligen Etappe ist auf den Herbst angedacht, so dass 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 ist und auf die Marktsituation angepasst werden kann.

Unabhängig von der Entwicklung dieses Areals muss die Gemeinde damit rechnen, in die Erweiterung ihrer Infrastruktur investieren zu müssen, namentlich für die Abwasserklärung. Die

Anschlussgebühren des Areals helfen, diese so-wieso anfallenden Investitionen zu finanzieren.

Verkehr

Das Areal Mineralquelle ist über die Rheinsfelderstrasse erschlossen. Diese verläuft nach dem Eisenbahnviadukt Richtung Zweidlen, wobei die Strassenbreite schmal und der Belag mancherorts sanierungsbedürftig ist. Die Strasse, die zugleich als Veloroute von internationaler Bedeutung dient, wird zunehmend von nicht wenigen Pendlerinnen und Pendlern als Ausweichroute benutzt. Das Tempo und die Vorsicht der Automobilisten entsprechen nicht immer den erschwerten Strassenverhältnissen, weshalb es schon zu schweren Verkehrsunfällen kam. Das Potenzial des Naherholungsgebiets kann im Moment nicht ausgeschöpft werden.

Der Gemeinderat hat sich zum Ziel gesetzt, die Quartiere vom Durchgangsverkehr zu entlasten und hat hierfür einige Massnahmen eingeleitet. Es muss gelingen, den Pendlerverkehr auf den Haupttrouten zu führen. Der Gemeinderat verfolgt daher mit Nachdruck die Idee, auf der Rheinsfelderstrasse ab dem Bahnviadukt ausserorts ein Verbot für Motorwagen und Motorräder zu errichten.

Der ganzen Bevölkerung wird damit zwischen Eglisau und Glattfelden ein verkehrsaarmes und sicheres Naherholungsgebiet zur Verfügung gestellt, zudem wird das Mettlenquartier vom Durchgangsverkehr entlastet. Die entsprechenden Gespräche mit der Gemeinde Glattfelden wurden bereits aufgenommen.

Mehrwert

Es besteht inzwischen ein breiter politischer Konsens, dass Grundeigentümer, welche von einer Umzonung profitieren, einen Teil dieses Mehrwerts der Gemeinde abzuliefern hat. Für die sogenannte «Mehrwertabschöpfung» ist die notwendige Rechtsgrundlage aber erst in Erarbeitung. Daher haben sich Gemeinderat und Bauherrschaft vertraglich auf eine Mehrwertabschöpfung von 30 % des mutmasslichen Mehrwerts geeinigt (= Fr. 2.4 Mio., gesichert über Bankgarantie, zur Zahlung fällig beim Bezug der ersten Etappe).

Wie dieser Betrag eingesetzt werden soll, ist letztlich Sache der Eglisauer Stimmberechtigten. Der Ertrag wird in der Jahresrechnung der Gemeinde ausgewiesen und der Gemeinderat wird dafür Aufwertungsmassnahmen mit Wirkungen im Gebiet Frauenhag/Bahnhof/Mettlen ausarbeiten und den Stimmberechtigten zur Abstimmung bringen. Der Gemeinderat verfolgt die Idee eines multifunktionalen Quartiersaals mit Nebenräumen.

Öffentliche Anhörung

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.

Während der öffentlichen Auflage konnte sich jedermann zur Änderung der Bau- und Zonenordnung äussern. Die Einwendung, die Anzahl Wohneinheiten zu verringern, hat der Gemeinderat in seiner Vorlage nicht berücksichtigt. Eine weitere Reduktion der Baumasse wird im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden als nicht zweckmässig erachtet. Die Einwendungen können dem entsprechenden Bericht entnommen werden.

Vollständige Unterlagen

Die vollständigen Unterlagen zu diesem Geschäft können Sie auf der Gemeindeverwaltung oder auf www.eglisau.ch einsehen.

Privater Gestaltungsplan «Mineralquelle»

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

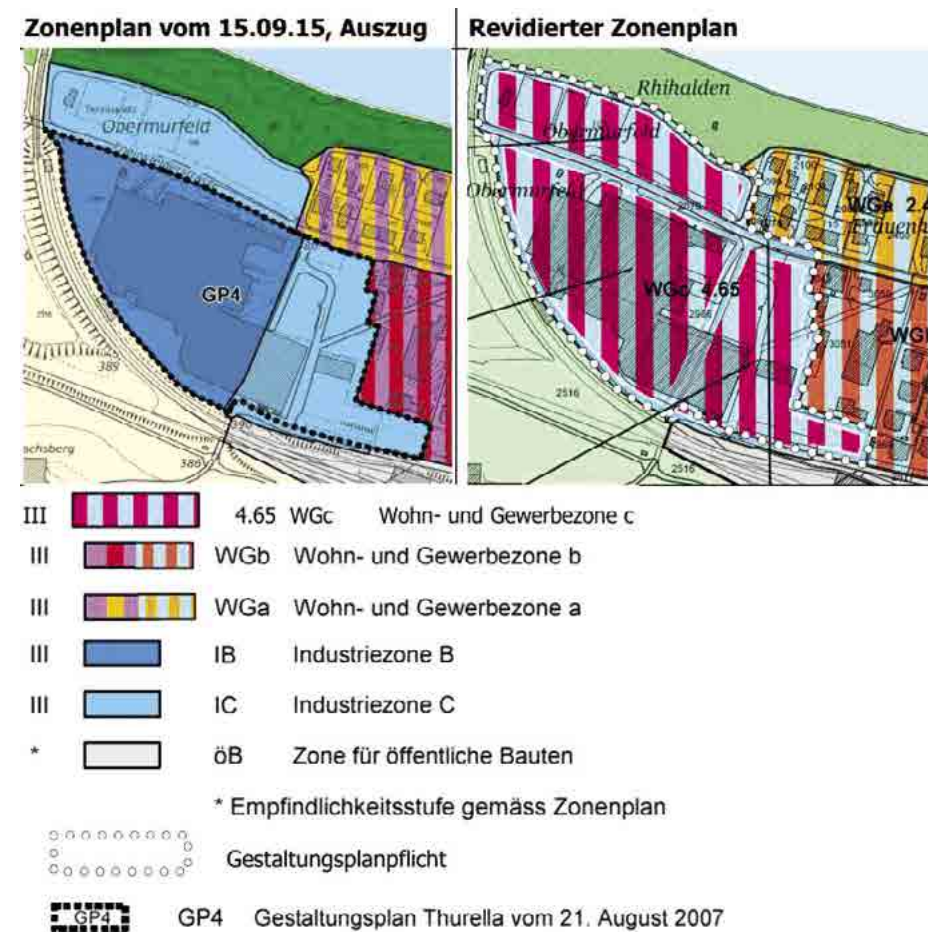
1. Dem privaten Gestaltungsplan «Mineralquelle» wird zugestimmt.
2. Dem Bericht über die nichtberücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes PBG wird zugestimmt.
3. Der Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an der Teilrevision «Mineralquelle» vorzunehmen, sofern sich diese im Nachgang von Genehmigungs- oder Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen und kein Ermessen besteht.

Ausgangslage

Das ehemalige Gelände der «Mineralquelle Eglisau» des Getränkeherstellers «Thurella» wurde Ende 2012 von der Zürcher Kantonalbank an die Winterthurer L+B Immobiliengruppe verkauft. Aufgrund der aktuellen Marktsituation muss davon ausgegangen werden, dass das Areal nie mehr für einen Getränkeproduzenten interessant sein wird. Die Grundeigentümerin strebt deshalb eine Mischnutzung mit einem Wohnanteil an.

Gemäss dem kommunalen Leitbild soll ein geordnetes, massvolles Bevölkerungswachstum durch die Ausschöpfung des Verdichtungspotenzials innerhalb der Bauzone und die Erhaltung von Gewerbeflächen und Arbeitsplatzgebieten möglich sein. Angestrebt wird eine moderate Öffnung des Areals für eine Mischnutzung mit einem Wohnanteil unter Berücksichtigung öffentlicher wie auch privater Interessen. Das Projekt ist eine Chance für ein qualitatives Wachsen nach innen.

In Abstimmung mit dem Gestaltungsplan wird die Bau- und Zonenordnung angepasst.



Richtstudie als Grundlage

Zur Erlangung von Entwürfen für die Arealentwicklung und als Basis für einen Gestaltungsplan wurde ein städtebaulicher Studienauftrag im Einladungsverfahren durchgeführt. Sechs Architekturbüros haben Vorschläge für die neue Nutzung des ehemaligen Mineralquelle-Areals in Eglisau ausgearbeitet. Die Jury hat sich einstimmig für das städtebauliche Konzept der OSMB Architekten AG, Zürich und der METTLER Landschaftsarchitektur AG, Gossau entschieden. Dieses ermöglicht aufgrund der offenen Anordnung der Gebäude die Integration in die bestehende Nachbarschaft und lässt bei der Etappierung verschiedene Optionen offen. Die Gewerbebauten sollen sukzessive und je nach Bedarf weiterentwickelt werden. Die vorgesehenen neuen, kompakten Wohnbauten nehmen die grossen Volumina der Industriebauten auf und bewahren dadurch den Charakter des Areals.

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 Neubauten. Als Nahtstellen zwischen Bestehend und Neu werden gut umfasste Freiräume geschaffen. Sie sind die Identifikationsmerkmale des neuen Quartiers «Mineralquelle». Volumetrisch beziehen sich die horizontal strukturierten Baubereiche 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 die Siloanlagen.

Die Bauten in den Baubereichen A (Nord) und B (West) bilden zusammen mit der bestehenden Industrieanlage 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. Die Erdgeschosse können bei Bedarf mit öffentlichen Nutzungen belegt werden.

Durchgehende Grundrisse im Erdgeschoss der Neubauten verbinden den Binnenraum mit dem attraktiven Grünraum entlang des Böschungswalds zum Rhein.

Das Gebäude im Baubereich D umreisst den MIV-freien Aussenraum der Mineralquelle – den «Quellenplatz». An diesem Quartierplatz liegen im Norden der Kindergarten und im Süden der Quartiersaal. Die U-förmige Wohnanlage öffnet sich nach Osten zum angrenzenden Wohnquartier. Die Gärten in der Mitte stehen den Bewohnern zur Verfügung. Das Gebäude im Baubereich E bildet den räumlichen Abschluss des Quellenplatzes. Es entsteht ein durchgehender Grünraum, der winkelförmig zur Industriestrasse Richtung Bahnhof Eglisau führt



Auf dem Areal der Mineralquelle Eglisau, direkt beim Bahnhof, soll in den nächsten drei bis zehn Jahren in Etappen ein gemischt genutztes Quartier (50% Gewerbe, 50% Wohnen) entstehen, das seinen Nutzern ein hohes Mass an Wohn-, Umgebungs- und Lebensqualität bieten soll.

Die alten Industrieanlagen werden je nach Bedarf angepasst und ergänzt. Das heute das Bild dominierende Hochregallager kommt weg. Dort und auf den derzeit noch nicht überbauten Teilen des Areals entstehen in mindestens vier Etappen rund 230 attraktive Miet- und Eigentumswohnungen.

Grosszügige und zusammenhängende Freiräume (Strassen, Wege, Plätze und Grünräume) bilden das Rückgrat des neuen Quartiers. Einen Beitrag zur angestrebten hohen Lebensqualität leisten auch öffentliche Nutzungen wie ein Kindergarten, der geplante Mehrzwecksaal der Gemeinde und nach Möglichkeit auch ein Café, Läden und persönliche Dienstleister, die am Rheinsfelder- und Quellenplatz angeordnet werden.

Die beiden Plätze bilden gleichzeitig die Nahtstellen zwischen Alt und Neu sowie zwischen Wohnen und Gewerbe, also zwischen jenen Faktoren, deren ausgewogene Mischung ein lebendiges Quartier ausmacht. Im Spannungsfeld zwischen Industrie, historisch bedeutenden Bahnbauten, grosszügigen Freiflächen und einer einmaligen Landschaft entsteht so ein Lebensraum, der eine hohe Lebensqualität verspricht.

Damit publikumsorientierte Nutzungen, Ateliers, Praxen und Büros in den Erdgeschossen am Rheinsfelder- und am Quellenplatz auch langfristig möglich sind, werden im Gestaltungsplan Raumhöhen vorgeschrieben, die das sicherstellen.

Der Gestaltungsplan legt fest, dass die neuen Bauten bei einigen, der Gemeinde wichtigen und von ihr selber festgelegten Indikatoren nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) erstellt werden und dabei erhöhte Anforderungen erreichen müssen (z. B. Nutzungs- und Quellenplatz angeordnet werden).

2020-22

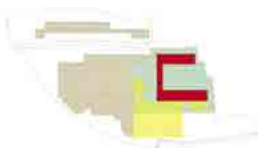
ETAPPE 1
Rheinsfelderstrasse
Nord und SÜd



bestehend
Abbruch

2023-25

ETAPPE 2
Quellenplatz und
Rheinsfelderstrasse Ost



neue Gebäude
neue Umgebung

2026-28

ETAPPE 3
Industriestrasse



2028-30

ETAPPE 4
Rheinsfelderstrasse
Süd und West
Gewerbeerweiterung ab 2028



angebot im Quartierumfeld, Angebot halböffentliche Räume, Schallschutz, Mobilität und erneuerbare Energien).

Elemente des Gestaltungsplans

Die Bestimmungen des Gestaltungsplan und der dazugehörige Plan regeln auf der Basis der Richtstudie die notwendigen Aspekte zu Gestaltung, Bebauung, Nutzung, Freiräumen, Verkehrserschliessung/Parkierung, Umwelt, Versorgung/Entsorgung und Etappierung.

Öffentliche Anhörung

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 13. Februar 2019 hält in seiner Gesamtbeurteilung zum Gestaltungsplan Mineralquelle fest, dass eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann, wenn die noch einzelnen Auflagen und Hinweise zum weiteren Planungsverlauf berücksichtigt werden. Diese Aspekte sind vollumfänglich in die überarbeitete Gestaltungsplanvorlage eingeflossen.

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 15. Oktober 2018 bis und mit 14. Dezember 2018. Während dieser Auflagefrist konnten sich alle Personen zur Planvorlage äussern und

schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Ein Anliegen, das die Reduktion der Abstellplätze für Motorfahrzeuge forderte, wurde nicht berücksichtigt, da die geplante Anzahl Abstellplätze weit unter dem Maximum festgelegt wurde. Ein ausreichendes Angebot an Parkplätzen ist dennoch notwendig, um unter anderem unerwünschtem Parkieren auf öffentlichem Grund vorzubeugen.

Die Verwendung des Mehrwertausgleichs wird nicht im Rahmen des Gestaltungsplans geregelt, sondern in einer separaten Vereinbarung zwischen Gemeinde und Grundeigentümer. Einwendungen, die den Mehrwertausgleich betrafen, konnten daher nicht in den Gestaltungsplan aufgenommen werden, wurden jedoch bei der Vereinbarung berücksichtigt.

Im Kapitel 5 des erläuternden Berichts zum Gestaltungsplan ist detailliert beschrieben, wie mit den Einwendungen umgegangen worden ist.

Vollständige Unterlagen

Die vollständigen Unterlagen zu diesem Geschäft können Sie auf der Gemeindeverwaltung oder auf www.eglisau.ch einsehen.

