



Politische Gemeinde  
Eglisau

# Entwicklung «Thurella-Areal»

23. Juni 2016

Politische Gemeinde Eglisau

# Geschichte



Politische Gemeinde  
Eglisau

- 2004 Verkauf der Anlagen an Thurella AG
- 2007 Privater Gestaltungsplan, Thurella investiert 20 Mio. in HRL
- Ende 2010 Einstellung des Betriebes Thurella
- Ende 2012 ZKB verkauft Areal an L+B AG HGV

# Zustand heute



Politische Gemeinde  
Eglisau

- Areal 60'000 m<sup>2</sup>, Volumen 250'000 m<sup>3</sup>
- Gültiger Gestaltungsplan für Industrie
- „Industriebrache“ mit Gewerbenutzung
- Eigentümer wünscht Umnutzung

# Raumplanung



Politische Gemeinde  
Eglisau

- Räumliches Leitbild Eglisau (Nov. 2011):
  - «Ein geordnetes, massvolles Bevölkerungswachstum wird gefördert»
- Revision von BZO und Zonenplan 2015:
  - Thurella-Areal ausgeklammert
  - Theoretische Kapazität von 6600 Einwohnern
  - Innere Verdichtung / Erschliessung von neuen Bauzonen
- Gemeinderat will Entwicklung steuern

# Entscheid Gemeinderat



Politische Gemeinde  
Eglisau

- Die Öffnung für eine Mischnutzung des Thurella-Areals wird unterstützt, wenn für die Gemeinde ein Mehrwert entsteht

# Entscheid Gemeinderat



Politische Gemeinde  
Eglisau

- Vorabklärung beim Kanton (ARE):
  - Mischnutzung Gewerbe / Wohnen möglich.
- Auf dem Areal wird ein verdichtetes, qualitätsvolles und nachhaltiges Nebeneinander von Wohnnutzung, Gewerbeflächen sowie von speziellen Nutzungen (Freizeit, Bildung, Kindergarten etc.) angestrebt.

# Städtebaulicher Wettbewerb



Politische Gemeinde  
Eglisau

- Auf dem Areal wird ein verdichtetes, qualitätsvolles und nachhaltiges Nebeneinander von Wohnnutzung, Gewerbeflächen sowie von speziellen Nutzungen (Freizeit, Bildung, Kindergarten etc.) angestrebt. Zusammen mit den bestehenden Gebäuden soll ein städtebaulich überzeugendes, mit einladenden Aussenräumen gestaltetes Quartier entstehen.

# Vom Gemeinderat vorgegebene Kriterien



Politische Gemeinde  
Eglisau

- Verhältnis Gewerbe / Wohnen: 50/50
- Erhaltung der gewerblichen Arbeitsplätze, Reduktion des Schwerverkehrs
- Schaffung von Freiräumen / Begegnungsorten für die Öffentlichkeit
- Berücksichtigung der Bedürfnisse der Schule
- Vielfältige Einwohnerstruktur (z.B. Alterswohnungen)
- Grundsatz der Nachhaltigkeit
- Weiterbegleitung des Projektes durch die Gemeinde



# Nachhaltigkeit



Politische Gemeinde  
Eglisau

## Gesellschaft Ziele

Gestalterische und städtebauliche  
Qualitäten

Bauen für alle

Individuelle Gestaltungsspielräume

Räume für soziale Kontakte

Gesundheit und Wohlbefinden

## Wirtschaft Ziele

Optimierung der Lebenszykluskosten

Marktfähigkeit

Finanzierbarkeit und  
Handelbarkeit

Regionalökonomischer Beitrag

## Umwelt Ziele

Einsatz erneuerbarer Ressourcen  
und effizienter Umgang mit nicht  
erneuerbaren Ressourcen

Klimaschutz

Effizienter Umgang mit Stoffen  
und minimieren der  
Schadstoffkonzentration

Minimieren der Umweltauswirkungen

Naturräume und Artenvielfalt  
erhalten sowie Boden schützen

# Mehrwert



Politische Gemeinde  
Eglisau

- Warum unterstützt der Gemeinderat die Arealentwicklung?
  - Aktiver Miteinbezug der Gemeinde bei der Planung
  - Grosse Chance für eine qualitative innere Verdichtung
  - Mehrwert: Öffentliche Freiräume, Erdgeschossnutzungen (z.B. Laden, Café), Bildung
  - Realisierung in Etappen über ca. 10 Jahre hinweg



Politische Gemeinde  
Eglisau

# Weiterer Ablauf

- Notwendig sind eine **Umzonung** (neue Wohn- und Gewerbezone) und ein **Gestaltungsplan**
- Entscheid durch die Legislative (GV),  
Genehmigung durch den Kanton
- Öffentliche Auflage ca. Ende 2016
- Abstimmung in Gemeindeversammlung ca.  
Herbst 2017
- Baubeginn ca. 2020