



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 m², Volumen 250'000 m³
- 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