



Politische Gemeinde
Eglisau

Entwicklung Thurella-Areal

Informationsveranstaltung vom 23. Oktober 2018

Ablauf der Veranstaltung



Politische Gemeinde
Eglisau

- Begrüssung von Peter Bär
- Ziele der Gemeinde, wie ist der Prozess?
- Der Grundeigentümer Robert Hofer stellt sich vor.
- Die Architekten stellen das Projekt vor.
- Die Planer stellen den Gestaltungsplan und die Bau- und Zonenordnung vor.
- Sie können Fragen stellen



Politische Gemeinde
Eglisau

Aus der Sicht der Gemeinde

Peter Bär, Gemeindepräsident

Geschichte des Areals



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

Bestand heute



Politische Gemeinde
Eglisau

- Areal 60'000 m², Volumen 250'000 m³
Ausbaupotenzial bis zu 490'000 m³ (siehe Modell)
- Gültiger Gestaltungsplan für Industrie
- Industriebrache mit Gewerbenutzung, Zwischennutzung
- Eigentümer wünscht Umnutzung

Raumplanung und Strategie



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

Grundhaltung des Gemeinderates



Politische Gemeinde
Eglisau

- Die Öffnung für eine Mischnutzung des Thurella-Areals wird unterstützt, wenn für die Gemeinde ein Mehrwert entsteht.
- Vorabklärung beim Kanton (ARE):
 - Mischnutzung Gewerbe / Wohnen möglich.
 - In der Vorprüfung wurde diese Haltung bestätigt.
- Diese Vorgaben wurden in den Wettbewerb eingebracht.

Städtebaulicher Wettbewerb



Politische Gemeinde
Eglisau

- Auf dem Areal wird ein verdichtetes, qualitativvolles 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.
- Aus dem „Thurella-Areal“ wird die „**Mineralquelle Eglisau**“

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

Mehrwert für die Gemeinde



Politische Gemeinde
Eglisau

- Warum unterstützt der Gemeinderat die Arealentwicklung?
 - Aktiver Miteinbezug der Gemeinde bei der Planung
 - Grosse Chance für eine qualitative innere Verdichtung, verträglich etappiert über ca. 10 Jahre
 - Mehrwert: Öffentliche Freiräume, Quartiersaal, Erdgeschossnutzungen (z.B. Laden, Café), Sicherung Schulräume

Mehrwert für die Gemeinde



Politische Gemeinde
Eglisau

- Warum unterstützt der Gemeinderat die Arealentwicklung?
 - Nachhaltigkeitsthemen wurden Eglisau-spezifisch gewichtet aufgenommen
 - Alternative wäre eine Industrienutzung mit wenig Möglichkeiten der Mitwirkung durch die Gemeinde
 - Entwicklungsvertrag
 - Anliegen sind in der BZO und im GP gesichert.

Mehrwert für die Gemeinde



Politische Gemeinde
Eglisau

- Mehrwertabschöpfung

- Es besteht heute noch keine gesetzliche Grundlage
- Kantonaler Gesetzesentwurf liegt vor (umstritten)
- Für Mineralquelle
 - Vereinbarung 20% „Mehrwertabschöpfung“
 - Schätzung durch zwei unabhängige Schätzer und einem Gutachter
 - Betrag für die Gemeinde: rund Fr. 1.9 Mio.
 - Wird eingesetzt für Quartiersaal = Mehrwert für das ganze Quartier
 - Gesichert durch Bankgarantie

Darüber entscheiden Sie



Politische Gemeinde
Eglisau

- Teilrevision der Bau- und Zonenordnung
 - Grundlage für den Gestaltungsplan
- Neuer Gestaltungsplan für das Areal
 - Konkretisierung auf der Basis der Richtstudie

Prozess



Politische Gemeinde
Eglisau

- Informationsveranstaltung und öffentliche Auflage
- Frist für Einwendungen ist der 15. Dezember 2018
 - Der Gemeinderat prüft die Einwendungen
 - Berücksichtigung: Anpassung der Vorlage
 - Bericht der Nicht-berücksichtigten Einwendungen
- Ausserordentliche Gemeindeversammlung
Frühjahr 2019