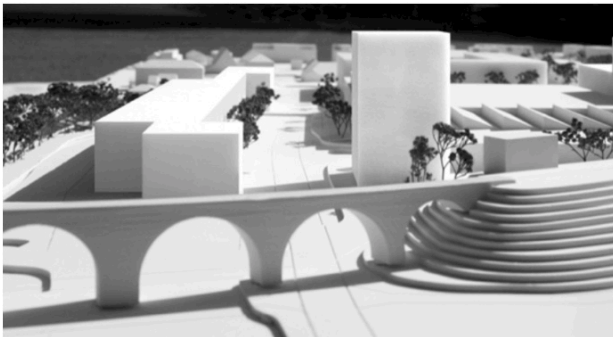
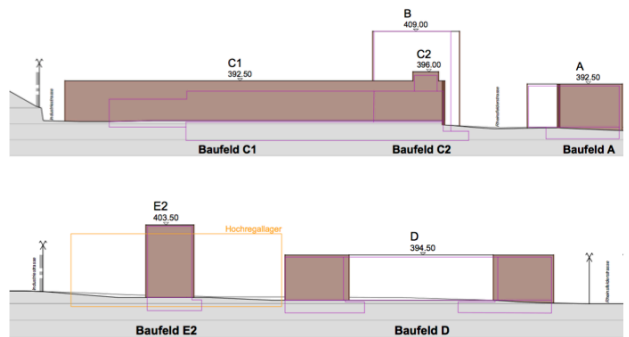


EGLISAU PRIVATER GESTALTUNGSPLAN MINERALQUELLE

Richtprojekt



Gestaltungsplan



Ausgangslage

Das ehemalige Gelände der Mineralquelle Eglisau des Getränkeherstellers Thurella wurde Ende 2012 von der Zürcher Kantonalbank an die Winterthurer L+B Immobilien-gruppe verkauft.

Das Areal stellt neben dem "Bauelen-zelg-Areal" (auf der nördlichen Seite des Rheins) das zweite wichtige Entwicklungsgebiet der Gemeinde Eglisau dar. Beide Gebiete sind heute Industriezonen, die heute nicht mehr oder nur noch teilweise gemäss den ursprünglichen Absichten genutzt werden.

Konzeption

Die Grundeigentümerin strebt eine Mischnutzung an, die auch einen erheblichen Wohnanteil umfasst. Im Rahmen des kommunalen Leitbilds soll ein geordnetes, massvolles Bevölkerungswachstum durch die Ausschöpfung des vorhandenen Verdichtungspotenzials innerhalb der Bauzone und die Erhaltung von Gewerbeflächen und Arbeitsplatzgebieten möglich sein. Dabei sollen Wohnen, Arbeit, Bildung und Erholung in einem vernetzten Wohnort, mit Raum zur Vielfalt, entstehen.

Zur Erlangung von Lösungsvorschlägen für die Arealentwicklung wurde Ende 2014 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt.

Resultat

Das Siegerprojekt wurde durch Oliver Schwarz Architekten im Sinne eines Richtprojektes als Basis für den Gestaltungsplan zu vertieft.

Auf dem Richtprojekt aufbauend wurde ein privater Gestaltungsplan und eine Teilrevision der Nutzungsplanung (Anpassung Bau- und Zonenordnung und Zonenplan) erarbeitet, welche die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Vorhabens schaffen.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Daten

Auftraggeber

- L+B AG, HGV, Winterthur

Gebietsgrösse

- ca. 5 ha

Bearbeitungszeitraum

2015–2019

Bearbeitung

In Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerin, dem Architekten sowie der Gemeinde und deren Beratern

Arbeitsschritte

- Erarbeitung Eckwerte
- Entwurf Gestaltungsplan auf Basis Richtstudie
- Ausarbeitung Entwicklungsvertrag
- Bewertung Nachhaltigkeit anhand SNBS 2.0
- Verfahrensbegleitung

Beurteilung Nachhaltigkeit

Im Auftrag der Grundeigentümerin wurde das Siegerprojekt gemäss dem neuen Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) geprüft. Der neue Standard ist ein Bewertungssystem für Bauten und basiert auf drei Säulen, die je einen Aspekt nachhaltiger Entwicklung stützen: Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt.

Mitte 2013 lanciert, ist der Standard institutionell und wirtschaftlich breit abgestützt. Er soll nicht zuletzt einseitig auf die Erfüllung von Energievorschriften ausgerichtetes Denken ablösen und baut auf den bestehenden Normen, Empfehlungen und Zielsetzungen von SIA, Minergie, KBOB und 2000-Watt-Gesellschaft auf.

Das Siegerprojekt der OSMB Architekten AG wurde gemäss dem SNBS in 3 Arbeitsschritten bewertet:

- Aufbereitung SNBS Tool
- Besprechung und Überarbeitung SNBS-Bewertung mit Grundeigentümerin
- Besprechung und Abgleich SNBS mit Gemeinde

Gliederung SNBS

NACHHALTIG BAUEN

Ein Gebäude ist nachhaltig, wenn



KONTEXT UND ARCHITEKTUR

es im Kontext mit dem Ort steht und sein Umfeld berücksichtigt.



KOSTEN

seine Kosten über den Lebenszyklus betrachtet optimiert sind.



ENERGIE

es weitgehend mit erneuerbaren Energien auskommt.



PLANUNG UND ZIELGRUPPE

die Interessen der Zielgruppen frühzeitig einbezogen werden.



HANDELBARKEIT

seine Handelbarkeit zu jedem Zeitpunkt gewährleistet ist.



KLIMA

es minimale Treibhausgasemissionen verursacht.



NUTZUNG UND RAUMGESTALTUNG

es hohe Gebrauchs- und Nutzungsqualitäten aufweist.



ERTRAGSPOTENTIAL

sein Ertragspotential in einem guten Verhältnis zu den Kosten stehen.



RESSOURCEN- UND UMWELTSCHONUNG

die Erstellung und der Betrieb ressourcen- und umweltschonend erfolgen.



WOHLBEFINDEN UND GESUNDHEIT

es einen guten Komfort und eine optimale Raumluftqualität ermöglicht.



REGIONALÖKONOMIE

es einen positiven regionalökonomischen Beitrag liefert.



NATUR UND LANDSCHAFT

das Potenzial von Natur und Landschaft genutzt wird.