

# Mitwirkungsveranstaltung Gestaltungsplan Regi-Areal Eschlikon

## Protokoll

Datum, Zeit: 18.04.2023 von 19:00 bis 20:30 Uhr

Ort: Aula Schulhaus Bächelacker, Eschlikon

### Anwesend

BRB	Bernhard Braun	Gemeinde Eschlikon, Gemeindepräsident
SIA	Alexander Sigg	Gemeinde Eschlikon, Gemeinderat
LUE	Esther Luke	Geschäftsführerin TheraSpring GmbH
BRP	Philipp Brunnschweiler	Vorstandsmitglied GWG
SIA	Andreas Siegenthaler	Geschäftsführer GWG
ROJ	Jonathan Roider	Roider Giovanoli Architekten ETH
	Interessierte Dorfbevölkerung	Gemeinde Eschlikon

### Protokoll

ERF Flavia Ehrbar Roider Giovanoli Architekten ETH

### Traktanden

- 1 **Begrüssung**
- 2 **Ausgangslage / Projektentwicklung**
- 3 **Projektvorstellung**
- 4 **Gestaltungsplan**
- 5 **Fragenbeantwortung**
- 6 **Diskussion**

Ziffer	Traktandum	Zuständig	Termin
<b>1</b>	<b>Begrüssung</b>		
1.1	Bernhard Braun, Gemeindepräsident Eschlikon, Esther Luke, Grundeigentümerin des Regi-Areals und Geschäftsführerin der TheraSpring GmbH, Andreas Siegenthaler, Geschäftsführer GWG Winterthur sowie Jonathan Roider, Mitinhaber von Roider Giovanoli Architekten begrüssen die Bevölkerung der Gemeinde Eschlikon zur Mitwirkungsveranstaltung des Regi-Areals in Eschlikon und führen durch die Veranstaltung.	BRB	
<b>2</b>	<b>Ausgangslage / Projektentwicklung</b>		
2.1	<b>Regi-Areal - TheraSpring GmbH</b> Das Regi-Areal ist im Besitz der TheraSpring GmbH. Die TheraSpring GmbH geht aus der ehemaligen Gebr. Spring Metallwarenfabrik hervor und verwaltet seit 1991 mehrere Liegenschaften und Landparzellen in Eschlikon. Das Regi-Areal befindet sich an zentraler Lage in Eschlikon und umfasst die beiden Grundstücke Nr. 350 und 671. Das Areal ist mit mehreren Gebäuden aus verschiedenen Epochen bebaut. Das Mehrfamilienhaus sowie auch die Fabrik- und Bürogebäude sind in die Jahre gekommen und stark sanierungsbedürftig. Die TheraSpring GmbH ist sich der Bedeutung dieser zentral gelegenen Parzellen für die weitere Entwicklung des Dorfes bewusst und sieht es als eine grosse Chance an, hier etwas Sinnvolles, Nachhaltiges und Innovatives zu entwickeln. Esther Luke konnte für die Umsetzung ihrer Vision, die GWG - Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur gewinnen.	LUE	
2.2	<b>Die GWG</b> Die GWG ist eine unabhängige und gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft (www.gwg.ch) mit Sitz in Winterthur. Seit 1939 schafft und erhält sie günstigen Wohnraum in und um Winterthur. Ihre rund 1'400 Wohnungen gehören den Genossenschaftler:innen, die bei der GWG ein faires Zuhause zur Kostenmiete finden. Die GWG steht allen Menschen offen. Ihre Grundstücke, Häuser und Wohnungen sind grundsätzlich unverkäuflich. Die Erträge werden ausschliesslich in die Genossenschaft reinvestiert.	SIA	
2.3	<b>Ziel der Projektentwicklung</b> Esther Luke und die GWG beabsichtigen das Regi-Areal gemeinsam zu einer Wohnsiedlung mit Gewerbeanteil zu entwickeln. Die Geschichte des Areals soll durch den teilweisen Erhalt und die Umnutzung der bestehenden Bausubstanz weitergeschrieben werden und eine neue städtebaulich-architektonische Gesamtwirkung erhalten.	SIA / LUE	
2.4	<b>Bisherige Planung</b>	ROJ	

Ziffer	Traktandum	Zuständig	Termin
	Um die hohen Anforderungen an die Gestaltung des Regi-Areals zu erfüllen, hat die Auftraggeberin im September 2021 einen Projektwettbewerb auf Einladung durchgeführt. Ziel des Wettbewerbs war es, einen Projektvorschlag für eine Wohnsiedlung mit hoher Wohnqualität zu fairen Mietpreisen zu erlangen. Mit dem Wettbewerb sollte weiter überprüft werden, ob und wie bestehende Gebäude und Strukturen sinnvoll und nachhaltig erhalten werden können. Der Projektvorschlag von Roider Giovanoli Architekten und Bernhard Zingler Landscape Projects wurde vom Preisgericht zur Weiterbearbeitung empfohlen. Am 29. März 2022 fand eine Ausstellung und Präsentation des Wettbewerbsergebnis für die Bevölkerung statt. Ab dem Frühling 2022 wurde das Richtprojekt sowie der Gestaltungsplan erarbeitet, welcher im Frühling 2023 beim Kanton Thurgau zur Vorprüfung eingereicht wurde.		
2.5	<b>Gestaltungsplanpflicht</b> Gemäss kommunaler Richtplanung wird dem Regi-Areal ein Zentrumsgebiet mit Nutzungsintensivierung und öffentlichem Interesse zugeschrieben. Bauten und Anlagen dürfen nur erstellt, umgebaut oder erneuert werden, wenn ein Gestaltungsplan vorliegt.	ROJ	
<b>3</b>	<b>Projektvorstellung</b>		
3.1	<b>Konzept Entwurf</b> Das Projekt schöpft aus dem Potential des bestehenden Industrieareals. Die charakteristische Silhouette der bestehenden Sheddächer wird auch in Zukunft die Identität des Ortes prägen. Der Bestand wird mit drei neuen Volumen ergänzt. Zwei einprägsame Grossformen bilden zusammen mit der zentralen Shedhalle vier unterschiedliche Höfe. Der neue Kopfbau an der Bahnhofstrasse mit Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung schiebt sich unter dem dreigeschossigen Wohnbau hervor und gibt dem Areal eine Adresse zur Bahnhofstrasse. Eine Aufweitung beim Eingang ins Areal schafft einen angemessen dimensionierten Vorbereich für die Erdgeschossnutzungen.	ROJ	
3.2	<b>Wohnungen</b> Aus der Zusammensetzung von alt und neu ergeben sich sehr unterschiedliche und vielfältige Orte mit ganz spezifischen Voraussetzungen für das Wohnen. Eine grosse Vielfalt von Wohnungstypen soll ein breites Publikum ansprechen und für eine lebendige Durchmischung des Areals sorgen. Angeboten werden Kleinwohnungen ab 1.5 Zimmer- bis zu 5.5 Zimmerwohnungen. Die Wohnungen schöpfen aus dem Potential ihrer jeweiligen besonderen Lage in der Siedlung. Dadurch entsteht eine grosse Breite an Wohnungstypen. Das Wohnen im Bestand provoziert einen fantasievollen Umgang mit den Wohnungstypen und ermöglicht räumliche Erlebnisse, die in einem Neubau kaum realisiert werden können, wie zweigeschossige Kleinwohnungen unter den Sheddächern oder über 3.5m hohe Wohnlofts im Erdgeschoss. Im westlichen Neubau sind neben Geschosswohnungen auch Maisonette-Wohnungen geplant.	ROJ	
3.3	<b>Umgebungsgestaltung</b>	ROJ	

Ziffer	Traktandum	Zuständig	Termin
	<p>Das Regi-Areal weist einen grosszügigen Aussenraum mit unterschiedlichen Funktionen und Qualitäten auf. Durch die neue sich aufweitende Regigasse gelangt man mit dem 'Regihof' zum neuen Quartierzentrum. Der als nutzbare Platzfläche auszuführende 'Regihof' dient als Freizeit- und Aufenthaltsfläche sowie als Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnsiedlung. Die gemeinschaftlichen und öffentlichen Nutzungen der Siedlung sind zum 'Regihof' hin orientiert. Über eine vielfältige, öffentliche Durchwegung über das Areal, werden die Quartiere mit dem Regi-Areal und der Schule verbunden. Der Schulweg wird neu über das Regi-Areal geführt. Diese Wegführung trägt zur Schulwegsicherheit bei.</p>		
3.4	<p><b>Nachhaltigkeit</b></p> <p>Den Projektentwicklern ist es ein grosses Anliegen, eine ökologisch vorbildliche Siedlung zu realisieren. Ein wichtiger Beitrag um das Ziel zu realisieren, leistet der Erhalt des Untergeschosses sowie der Erhalt von einem Teil der oberirdischen Strukturen. So kann Material und Energie gespart werden. Dadurch reduziert sich die graue Energie in der Erstellung signifikant. Die neuen Gebäudeteile sind als Holzbau konzipiert. Holz als nachwachsende Ressource trägt zur sehr guten CO2-Bilanz bei. Eine Low-Tech-Gebäudetechnik hilft mit, den Energieverbrauch und die Erstellungskosten niedrig zu halten. Zur guten Bilanz trägt die CO2-freie Wärmeerzeugung bei.</p>	ROJ	
<b>4</b>	<b>Gestaltungsplan</b>		
4.1	<p><b>Zweck und Ziele des Gestaltungsplans</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- haushälterische Nutzung des Bodens</li> <li>- Schaffung von attraktivem Wohnraum</li> <li>- Zentrumscharakter mit ergänzenden Nutzungen</li> <li>- Schaffung attraktiver, stimmiger Freiräume im Siedlungsgebiet</li> <li>- Erhöhung der Schulwegsicherheit</li> <li>- Berücksichtigung der bestehenden Strukturen sowie teilweiser Erhalt des Bestands</li> <li>- architektonisch und ortsbaulich hochwertige Bebauung</li> </ul>	ROJ	
4.2	<p><b>Bestandteile des Gestaltungsplans</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Richtprojekte Architektur und Landschaftsarchitektur</li> <li>- Situationsplan</li> <li>- Sonderbauvorschriften</li> <li>- Planungsbericht</li> <li>- Mobilitätskonzept</li> </ul>	ROJ	
4.3	<p><b>Perimeter</b></p> <p>Der Perimeter des Gestaltungsplans entspricht der im Zonenplan festgesetzten Gestaltungsplanpflicht. Die Gestaltungsplanpflicht überlagert die Liegenschaften Nrn. 349, 350, 640, 671 und 865. Die Abgrenzung erfolgt westlich und südlich an den jeweiligen Strassenparzellen der Schul- und Bahnhofstrasse. Im Norden sowie im Osten grenzt das Gebiet an die Grundstücksgrenze der Parzelle Nr. 76 an, die im Besitz der Volksschulgemeinde Eschlikon ist.</p>	ROJ	
4.4	<p><b>Erschliessung und Mobilität</b></p> <p>Die Tiefgarage des Regi-Areals wird von der Bahnhofstrasse her erschlossen. An der Schulstrasse sind oberirdische Parkplätze vorgesehen. Auf dem Regi-Areal ist eine öffentliche Durchwegung geplant, welche zur Verbesserung der Schulwegsicherheit beiträgt.</p>	ROJ	

Ziffer	Traktandum	Zuständig	Termin
	<p>Für das Regi-Areal wurde im Rahmen des Gestaltungsplans ein Mobilitätskonzept ausgearbeitet. Es beinhaltet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Reduktion von Parkplätzen</li> <li>- Ein Carsharing-Angebot mit mindestens zwei Autos</li> <li>- Mindesten zwei Parkplätze mit E-Ladestationen</li> </ul>		
4.5	<p><b>Baumasse, Gebäudehöhen, Grenzabstände</b></p> <p>Das Regi-Areal liegt gemäss Zonenplan Eschlikon in der Wohn- und Arbeitszone WA3. Die Masse im Gestaltungsplan orientieren sich an den Massen der nächsthöheren Zone.</p> <p>Aufgrund des vorliegenden Bauprojekts ist die Festlegung der Baumasse für das Regi-Areal auf eine Baumasse von 3.2 (ohne Bonus für unterirdische Parkierung und energieeffizientes Bauen) vorgesehen.</p> <p>Im Gestaltungsplan wird anstelle von Gebäuden mit Attika- oder Dachgeschossen ein Areal mit einer gegliederten Silhouette ausgebildet. Deshalb wird im Gestaltungsplan nicht die Fassadenhöhe, sondern die Gesamthöhe der einzelnen Baubereiche festgelegt. In der Erscheinung wirkt das vorliegende, gegliederte Projekt somit deutlich niedriger als ein Gebäude mit Attikageschoss und derselben Gesamthöhe.</p>	ROJ	
<b>5</b>	<b>Fragenbeantwortung</b>		
5.1	<p><b>Ab wann stehen die Flächen für die öffentlichen Nutzungen zur Verfügung?</b></p> <p>Bei optimalem Planungs- und Bauverlauf stehen die für die öffentliche Nutzung bestimmten Flächen ab Frühling 2026 zur Verfügung.</p>	ROJ	
5.2	<p><b>Bleibt das alte Bürogebäude an der Bahnhofstrasse erhalten?</b></p> <p>Das alte Bürogebäude wird rückgebaut.</p>	ROJ	
5.3	<p><b>Wie sind die Feuerwehrezufahrten im Brandfall gewährleistet?</b></p> <p>Die Feuerwehrezufahrten werden in Absprache mit der Feuerwehr festgelegt. Die im Gestaltungsplan eingezeichneten Feuerwehrezufahrten wurden mit der Feuerwehr besprochen.</p>	ROJ	
5.4	<p><b>Wie sieht das Konzept der Parkierung im Untergeschoss aus?</b></p> <p>Die Anordnung der Parkierung im Untergeschoss erfolgt mit dem Ziel, möglichst viel Fläche des Untergeschosses zu erhalten. Die technischen Möglichkeiten sowie die Funktionalität sind in Abklärung. Gemäss dem aktuellen Planungsstand ist die Tiefgarage wie im Richtprojekt geplant realisierbar.</p> <p>Vorgesehen ist ein Carsharing-Angebot mit mindestens zwei Autos. Mindestens zwei Parkplätze werden mit E-Ladestationen ausgestattet.</p>	SIA	
5.5	<p><b>Bleibt die Villa Cassol erhalten?</b></p> <p>Die Villa Cassol ist im Hinweisinventar vom Amt für Denkmalpflege als wertvoll eingestuft und bleibt erhalten. Zur Villa Cassol besteht eine Einzelverfügung. Das Grundstück der Villa Cassol ist in den Gestaltungsplan integriert. Ein kleiner Bereich kann neu bebaut werden.</p>	BRB	
5.6	<p><b>Wird auf dem Regi-Areal weiterhin ein Coworking angeboten?</b></p> <p>Das Angebot eines Coworkings auf dem Regi-Areal wird von der Gemeinde Eschlikon geprüft.</p>	BRB	
5.7	<p><b>Wird das Regi-Areal als neuer Standort für die Bibliothek in Betracht gezogen?</b></p> <p>Die strategische Ausrichtung für einen neuen Standort wird im Zusammenhang mit den im Regi-Areal zur Verfügung stehenden Gewerbe- / Dienstleistungsflächen von der Gemeinde Eschlikon geprüft.</p>	BRB	

Ziffer	Traktandum	Zuständig	Termin
--------	------------	-----------	--------

5.8 **Wird auf dem Regi-Areal ein Cafe / Restaurant entstehen?**  
Die Gewerbenutzungen sind nicht auf einen Gastronomiebetrieb ausgerichtet.

5.9 **Die Gebäudehöhen an den Kopfbauten (an Bahnhofstrasse / bei Schulareal) erscheinen hoch. Wieso werden diese so gewählt?**  
Mit den unterschiedlichen Gebäudehöhen wird eine Silhouette gebildet und somit werden die Volumina gegliedert. Die maximalen Gebäudehöhen werden zu diesem Zweck in gewissen Bereichen unterschritten und dafür an anderen Stellen maximiert. Die Abweichungen ermöglichen den Erhalt der bestehenden, für das Regi-Areal identitätsstiftenden Shedhallen und schaffen die für das Areal nötige Nutzungsdichte mit grosszügigen begrünten und unversiegelten Aussenräumen.

## 6 Diskussion

6.1 Das Projekt erhält grosses Interesse von der an der Mitwirkungsveranstaltung anwesenden Bevölkerung. Die Gemeindemitglieder sind zahlreich erschienen. Der Gestaltungsplan mit dem vorliegenden Richtprojekt wird in seiner Idee gelobt. Das Projekt wird von den Anwesenden für seine Vielfältigkeit und gute Ausarbeitung als Bereicherung für die Gemeinde Eschlikon betrachtet und erhält grosse Unterstützung.

Zürich, 08.11.2023  
Für das Protokoll

Flavia Ehrbar