

# MINERALQUELLE-AREAL IM WANDEL

## vom Industrieareal zum Lebensraum für Jung und Alt

Urnenabstimmung «Mineralquelle» vom 9. Februar 2020

Abstimmungszeitung

**Weshalb diese Zeitung?** Damit Sie nachher nicht sagen müssen:

**„Wenn ich das vorher gewusst hätte“**

An der Gemeindeversammlung vom 29. Oktober 2019 wurde bekanntlich über die Umzonung des Thurella-Areals sowie über den privaten Gestaltungsplan Mineralquelle abgestimmt. Beides wurde von den in rekordverdächtiger Zahl erschienenen Stimmbürger\*innen mit zwei Drittel zu einem Drittel deutlich abgelehnt. In den Voten wurden verschiedene Gründe für die ablehnende Haltung genannt. Obwohl es im Vorfeld mehrere Informationsveranstaltungen gegeben hatte, entstand der Eindruck, dass viele Leute nicht umfassend informiert waren. Es ist uns ein Anliegen, mit dieser Zeitung zur Versachlichung der Diskussion beizutragen. Weiter möchten wir auch einiges richtigstellen, was an falschen Informationen kursiert.



Die vier Parteien FDP, **fokuseglisau**, glp und SP haben sich zu einem Pro-Komitee zusammengeschlossen. Ihre Mitglieder unterstützen das Projekt Mineralquelle mehrheitlich und sind überzeugt, dass es viele Vorteile für das Bahnhofquartier und für ganz Eglisau bietet. Wir setzen uns deshalb dafür ein, dass sowohl die Umzonung der Industriezone in eine gemischte Wohn- und Gewerbezone wie auch der

private Gestaltungsplan Mineralquelle an der Urnenabstimmung vom 9. Februar 2020 angenommen werden. Gründe und Argumente dafür lesen Sie in den Beiträgen der jeweiligen Parteienvertreter. Sie befassen sich vor allem mit der Quartierentwicklung und mit dem zukünftigen Verkehr.

Die Bauherrschaft äussert sich über den heute bestehenden Gestaltungsplan Thurella und

welche Auswirkungen dessen maximale Ausnutzung haben würde. Dem gegenüber stehen die Zukunftsvorstellungen für das neu entstandene Wohngebiet rund um den Bahnhof und die Entwicklung des Gestaltungsplans Mineralquelle, bei dem der Gemeinderat massgeblich mitwirken konnte (siehe auch Gegenüberstellung Seite 7 und 8).

Marianne Fröhlich, **fokuseglisau**

### INHALT

#### 2 x JA

FDP, **fokuseglisau**, glp und SP unterstützen die Umzonung des Thurella-Areals und den Gestaltungsplan Mineralquelle  
Seite 2

#### Genossenschaftliches Wohnen

Seite 4

#### Das Gewerbe ist wichtig im neuen Gestaltungsplan

Seite 4

#### Der Verkehr im Jahr 2024/25

Seite 5

#### Die Fakten im Überblick

Seiten 6-8



#### Herausgeberin

FDP Eglisau, **fokuseglisau**, glp Rafzerfeld, SP Unteres Rafzerfeld

Auflage: 2600

#### Redaktion

Jürg Hugelshofer, Marianne Fröhlich

#### Autorinnen und Autoren

Hans Alder, Walter Bloesch, Syl Edelmann-Hollenstein, Marianne Fröhlich, Jürg Hugelshofer, Ruedi Möschi, Leemann+Bretscher Gruppe, Winterthur

Fotos: Tiefbauamt Kt. Zürich  
Visualisierungen: L+B Winterthur

#### Redaktionelle Begleitung

Rob Neuhaus

#### Gestaltung, Umsetzung

Sepp Pircher

#### Technische Herstellung

OS Druck, Eglisau

## «Zwei Mal JA»

Walter Bloesch, Präsident FDP Eglisau, erklärt im Gespräch seine Meinung und die der Partei.

**Es gibt viele Meinungen für und gegen die Überbauung Mineralquelle. Was würdest du antworten, wenn du genau einen Satz anbringen dürftest?**

Walter Bloesch: Ich sage zwei Mal JA, weil es schlicht die bessere Lösung als der heutige Ist-Zustand ist.

**Du hast aber sicher noch ein paar Punkte, die dich in dieser klaren Haltung bestärken.** Klar, dazu möchte ich die folgenden drei Überlegungen einbringen:

**1. Quartieraufwertung:** Das Quartier und seine Anliegen werden durch den Gemeinderat ernst genommen. Ein sehr schöner Kinderspielplatz wurde vor einiger Zeit erstellt. Die unbefriedigende Parkplatzi-

situation wird gelöst, die vorgesehenen Parkfelder sind bereits markiert. Mit der Schalthalle (Co-Working und Quartiertreff) im Bahnhofsgebäude wurden einerseits attraktive Arbeitsplätze geschaffen und andererseits bietet dieser Ort auch die Möglichkeit eines Treffs für Anwohner, Vereine etc.

**2. Mehrwert für das lokale Gewerbe:** Ich gehe davon aus, dass bei einem Gesamtinvestitionsvolumen von um die 90 Mio CHF auch das lokale Gewerbe einige Aufträge erhalten wird.

**3. Mehrverkehr:** Eglisau leidet unter massivem Durchgangsverkehr. Eine echte Lösung bringt nur die Umfahrung. Das Resultat resp. das Siegerprojekt des Brücken-

bau-Wettbewerbs des Kantons wird voraussichtlich im Januar /Februar 2020 bekanntgegeben. Der Ausbau der Hardwaldstrasse auf vier Spuren und der Ersatz des Chrüzstrasskreuzels (kreuzungsfrei) bringt wenigstens morgens eine Teilentlastung und flüssigeren Verkehr Richtung Bülach.

**Wie sieht das die Partei?**

In unserer Partei wurde und wird diese Überbauung sehr intensiv diskutiert, und ich möchte hier klar festhalten, dass die Mehrheit für die Überbauung stimmen wird. Es gibt aber auch ablehnende Haltungen bzw. Meinungen, die das Projekt momentan lieber aufschieben würden.

**Wie bist du zu deiner Meinung gekommen?**

Ich möchte erwähnen, dass auch ich zu Beginn diverse Bedenken hatte. Ich hatte aber das Glück, an mehreren Sitzungen der Begleitgruppe (bestehend aus Gemeinderat, Beraterin, Investor und zwölf Vertretern aus der Bevölkerung) teilnehmen zu können. Bei diesen Sitzungen ging es um nachhaltiges Bauen und das Festlegen von Beurteilungskriterien (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz, SNBS, Version 2.0). Ich konnte dort meine Kritik, meine offenen Fragen anbringen, erhielt Antworten und kam so zur Überzeugung: Zwei Mal JA.

Walter Bloesch  
Präsident FDP Eglisau

## Quartierentwicklung in Eglisau

Anlässlich der Abstimmung über das Mineralquelle-Areal wurde die Wichtigkeit der übergeordneten Planung aller Quartiere in Eglisau wieder erkannt. Einige Anregungen, die in den bereits 2013 und 2015 durchgeführten Quartierumfragen gemacht wurden, sind inzwischen umgesetzt. So z.B. der Spielplatz Frauenhag und seit kurzem auch der neue Quartiertreffpunkt «Schalthalle» im Bahnhofsgebäude Eglisau. Weitere Anregungen, wie öffentliche Parks, Quartierläden, Kindergärten, Hort und erweiterte Co-Working Spaces könnten mit dem neuen Projekt Mineralquelle relativ bald realisiert werden. Die Voraussetzungen für das verlangte, blühende Quartierleben im Bahnhof-Quartier wären damit geschaffen.

In vielen Landstädtchen ist ein neues Phänomen erkennbar. Von Städtebauern wird es als «Donut-Phänomen» bezeichnet. Der Ort entwickelt sich immer mehr zur Peripherie hin. Die Grossverteiler ziehen in die Nähe der Bahnhöfe und Autobahnanschlüsse. Dadurch wird das Kernstädtchen zunehmend leer. Zuerst verschwinden die

Geschäfte, dann bleiben die alten Wohnungen leer. Im Ringbereich des Donuts wird immer mehr gebaut. Zum Teil sind die Wohnungen dort nicht nur neuer, sondern wegen des Überangebots auch billiger.

Auch in Eglisau wird sich dieses Phänomen zunehmend zeigen. In Seglingen wird in

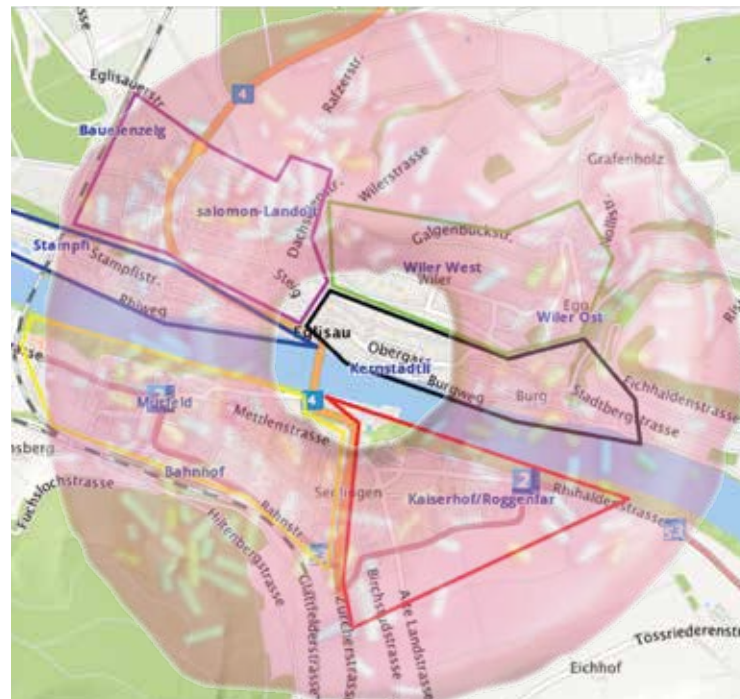
absehbarer Zeit eine grössere Überbauung mit durchmischten Wohnungen (Familien- und Alterswohnungen) geplant. Im Wiler entstehen weitere Überbauungen mit Eigentums- und Mietwohnungen. Die Stampfi ist weitgehend unkoordiniert verbaut. Es fehlt an Infrastruktur. Auch im Gewerbegebiet um Migros und Coop beim Bahn-

hof Hüntwangen könnte man mit einem grosszügigen Gewerbe-Wohnen-Gestaltungsplan einiges verbessern.

Das Zentrum des Donuts könnte wieder gefüllt werden, wenn man die Bewohner des Ringes dazu brächte, sich wieder dort aufzuhalten, z.B. um im Bachsermärt Bio- und Volg-Produkte einzukaufen, die verschiedenen, noch vorhandenen Spezialläden zu reaktivieren, Post-, Bank- und Gemeindegeschäfte zu erledigen sowie an Veranstaltungen, Märkten, Ausstellungen und Festen die sozialen Vorteile des Zentrums zu nutzen. Aufgrund eines neukonzipierten Verkehrssystems könnten die Bewohner der Aussenquartiere mit öffentlichen Verkehrsmitteln in das Kernstädtchen und zu den Grossverteilern gelangen oder das Städtli zu Fuss oder mit dem Velo auf neuen, sicheren Verkehrswegen erreichen.

Packen wir die Chancen eines modernen Landstädtchens und füllen das Zentrum des Donuts wieder mit Leben!

Jürg Hugelshofer  
Präsident fokuseglisau



## Interview mit dem glp-Präsidenten

Hans Alder, Präsident glp Eglisau-Rafzerfeld, über die Überlegungen der Grünliberalen zum Projekt Mineralquelle.

**Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 29. Oktober 2019 haben die Stimmbürger den Antrag des Gemeinderates abgelehnt, denjenigen für eine Urnenabstimmung aber angenommen. Als überzeugter Befürworter des vorliegenden Projektes bist du sicher ob dieser zweiten Chance sehr erleichtert.**

Hans Alder: Ich bin sehr erleichtert. Es gibt uns Gelegenheit, allseitig zu informieren und auch Stimmbürger\*innen abzuholen, die an der GV nicht teilnehmen konnten.

**Woher nimmst du die Sicherheit, dass das vorliegende Projekt das Beste für Eglisau ist?**

Ich habe alle Möglichkeiten genutzt, mich mit den Vor- und Nachteilen der geplanten Nut-

zung vertraut zu machen. Die Info-Veranstaltung im Steinboden, die Visualisierung, die Argumentation des Gemeinderates und des Investors haben mich überzeugt.

**Deine klare Meinung erstaunt, weil deine «Schwesterpartei», die Grünen – ebenfalls Mitglied der IPK (Interparteiliche Konferenz) – offensichtlich zu einem anderen Schluss gekommen ist und bis Redaktionsschluss keine Empfehlung für ein JA verlauten liess.**

Es ist so. Innerhalb der IPK gibt es Befürworter und Gegner, und trotz intensiven Gesprächen gibt es seitens der IPK keine Wahlempfehlung. Der Vorstand der glp, den ich präsidiere, ist geschlossen für das vorliegende Projekt, FDP und

*fokuseglisau* sind mehrheitlich dafür, SP und Grüne sind gemäss meinem Wissensstand noch in der Vernehmlassung.

**Worin liegen die Differenzen?**

Mit den Grünen hat die glp in Umweltfragen und der Frage nach Nachhaltigkeit grundsätzlich keine Differenzen. Auch die glp ist betont gegen dieses «immer mehr – immer grösser – mehr Häuser – mehr Strassen – mehr Verkehr – mehr Umweltbelastung...». Doch diese Probleme sind nicht die zentrale Frage der Abstimmung vom 9. Februar 2020. Die Frage ist: Wollen wir das vorliegende Projekt, in das sich der Gemeinderat mit seinen Wünschen einbringen konnte, oder wollen wir dem Investor freie Hand geben, wie er sein Grundstück künftig nutzen will.

**Die Gemeindeversammlung vom 29. Oktober 2019 hat aber gezeigt, dass die Mehrheit der Anwesenden das ehemalige Thurella-Areal anders nutzen will, z.B. als Baulandreserve für künftige Generationen.**

Diese Erwartung entspricht nicht der Realität. Fakt ist: Die ZKB hat die Konkursmasse «Thurella» nicht der Gemeinde Eglisau geschenkt, sondern dem Investor R. Hofer und seinem Konsortium verkauft. Realität ist aber auch, bei allem, was man für oder gegen das Projekt sagen kann: Bei einem NEIN verliert die Schule ihre zwei jetzigen Kindergärten auf dem Thurella-Areal. Darüber können wir nicht abstimmen, das ist einfach so.

Hans Alder

Präsident glp Eglisau-Rafzerfeld

## Vernetzt Wohnen auf dem Mineralquelle-Areal



Zukunftsweisende Strukturen ermöglichen auch zukunftsweisende Wohnformen. Bei entsprechender Nachfrage wird von der Bauherrschaft auf dem Mineralquelle-Areal Raum geschaffen für einen Lebensmittelladen, für Alters- und Familienwohnungen, betreutes Wohnen, ein Restaurant, Kindergarten, Hort, Genossenschafts-Wohnungen und vieles andere mehr.

Für viele Bewohner\*innen von modernen Genossenschaften

gehört gemeinnützige Arbeit für Hauswartung, Gartenunterhalt und Nachbarschaftshilfe heute zum Alltag. Dies ist nicht nur finanziell vorteilhaft, sondern fördert auch den sozialen Zusammenhalt. Der geplante Laden wird Einkaufen im Quartier ermöglichen. Die bereits heute bestehenden zwei Kindergärten werden auch weiterhin dort ihren Platz haben, unter verbesserten Bedingungen, in einem Wohn- und Gewerbequartier.

Ein geplanter Gemeinschaftsraum wird Einwohner\*innen aus allen Eglisauer Quartieren zusammenbringen. Im Alter in einem überschaubaren Quartier zu wohnen, welches nicht nur die allernötigste Infrastruktur fürs Überleben aufweist, sondern auch tatsächlich belebt ist, wird vielen ein längeres Verbleiben in ihren Wohnungen ermöglichen.

Bevölkerungszuwachs ist nicht nur eine Frage der numerischen

Grösse, sondern beinhaltet weit mehr die Frage nach der Lebensqualität, welche neue Siedlungen zu bieten vermögen. Dazu gehört unter anderem auch eine sorgfältig konzipierte Architektur. Im Fall Mineralquelle wurde mit einem Städtebau-Wettbewerb bereits ausgezeichnete Vorarbeit geleistet, ohne dass die konkrete Ausgestaltung der Bauten vorweggenommen wurde. Das prämierte Projekt zeigt überzeugend, dass unter Einbezug der bestehenden Baukörper die neuen Bauvolumen und Aussenräume ein ausgewogenes und zugleich dynamisches Ganzes entstehen lassen werden. Die zusätzlichen Schwierigkeiten, welche der zahlenmässige Zuwachs möglicherweise verursachen wird, werden durch die qualitative Wertsteigerung, welche das gesamte Quartier bei Realisierung dieses Projekts erfahren wird, mehr als aufgewogen.

Ruedi Möschi, SP

## «Unser Haus gehört auch mir»

### Plädoyer für genossenschaftliches Wohnen

Wohnbaugenossenschaften waren die ersten, die das Wohnen im Alter, das Zusammenwohnen von Generationen, das Wohnen in WGs und Singlewohnungen experimentierten. Sie waren und sind am Puls der Zeit. Neue Untersuchungen weisen nach, dass das Leben in Wohngenossenschaften glücklicher macht: sowohl die Kinder, die Eltern, die Paare, die Alten und die Singles. Heimkehr-Eglisauer und Heimweh-Eglisauerinnen, tut euch zusammen und gründet

eine Wohnbaugenossenschaft in der Mineralquelle! Die Bauherrschaft der Mineralquelle und der Gemeinderat bekräftigen, Wohnbaugenossenschaften innerhalb der Siedlung zu begrüssen und ideell zu unterstützen.

Wohngenossenschaftler\*innen schaffen Gemeinwohl. Sie bestimmen von Anfang an mit, übernehmen Verantwortung, teilen und nutzen Gemeinschaftsräume, handeln die Regeln für das Zusammenleben

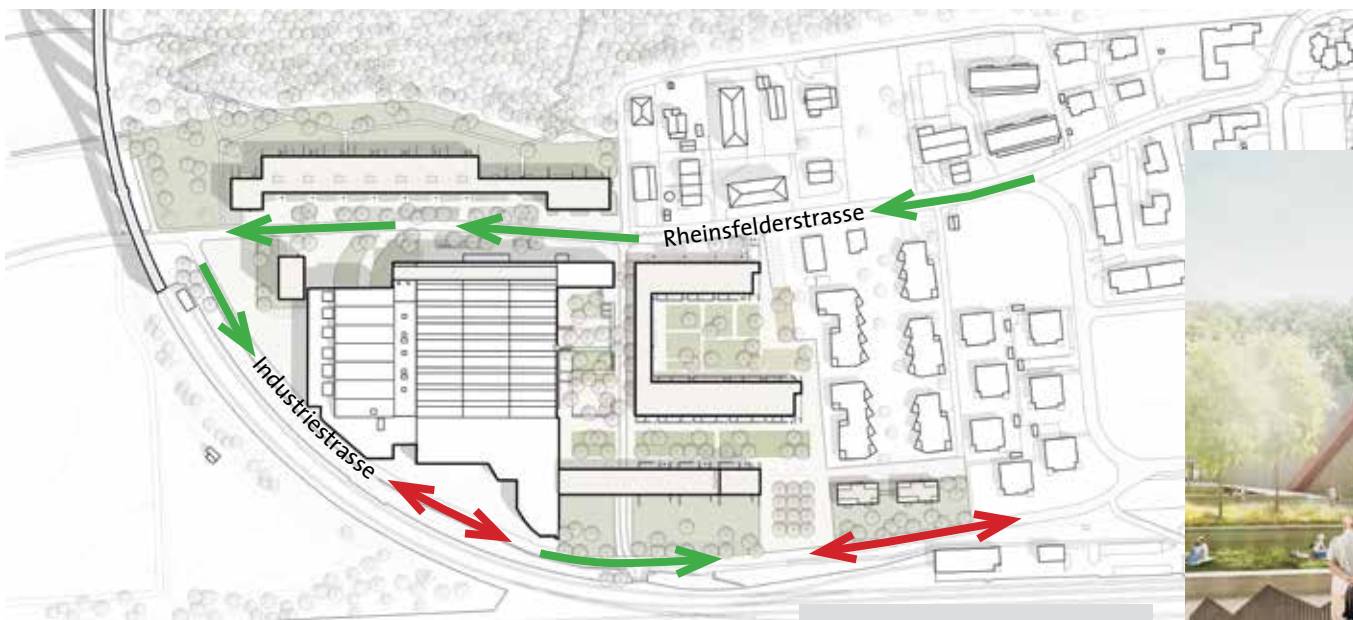
und das Private aus. Das Haus gehört ihnen und sie sagen zu Recht: «Unser Haus ist auch mein Haus.» Die Bewohner\*innen von Wohngenossenschaften sind existentiell sicherer und fühlen sich sicherer. Ihre Miete ist eine Kostenmiete und keine Marktmiete. Sie stimmen demokratisch ab, wie und wo reinvestiert oder ob die Miete sinken soll.

Das Zürcher Unterland ist im Vergleich zu anderen Regionen des Kantons Zürich arm an Wohnbaugenossenschaften. Grössere Wohnbaugenossen-

schaften im Kanton sind auf der Suche nach Häusern und haben das Geld für Finanzierungen. Für die Gemeinde ist das gut: Genossenschaftler\*innen sind in der Regel aktivere Bürger\*innen, zeigen mehr Teilnahme und Anteilnahme am politischen Geschehen. Den Individualismus haben wir in unserer Gesellschaft inzwischen eher zu weit getrieben, auf Kosten des Gemeinwohls und des Miteinanders, der Teilnahme und Anteilnahme am Du.

Syl Edelmann-Hollenstein  
Ethnologin

## Das Gewerbe ist wichtig im neuen Gestaltungsplan Mineralquelle Eglisau



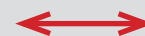
Im Gestaltungsplan steht das Ziel Arbeiten und Wohnen ganz oben auf der Prioritätenliste. Deshalb wurden die folgenden Massnahmen zum Schutz der Gewerbefläche getroffen:

Das direkte und ruhigere Dienstleistungsgewerbe, wie Verkauf, Coiffure, Arzt, Ausstellungen, Atelier etc. soll direkt im Umfeld des Erdgeschosses der Wohnflächen integriert werden. Hier sind Flächen mit überhöhten Räumen vorgesehen, die auch die räumlichen Bedürfnisse der Gewerbetreibenden berücksichtigen und

durch die Lage im Areal eine grosse Kundennähe ermöglichen.

Im bereits bestehenden Gewerbebereich sind im Gestaltungsplan weitere Ausbauflächen vorgesehen. In diesen Bereichen sind Nutzungen wie Schreinerei, Druckerei, Sattlerei Sanitärbetriebe etc. angedacht. Hier sind neue Flächen von 2'-3'500 m<sup>2</sup> mit einer Raumhöhe von mind. 6.00 m möglich. Die Erweiterung des Gewerbe-Volumens von bis zu 32'000 m<sup>3</sup> ist gemäss Gestaltungsplan möglich.

bei Tempo 30/20 auf der Rheinsfelderstrasse



### Der Verkehr innerhalb des Gestaltungsplanes:

Bisher ist im Gestaltungsplan für den LKW-Verkehr ein Rundkurs vorgesehen:

> **Einfahrt ins Areal über die Rheinsfelderstrasse** > **Ausfahrt über die Industriestrasse.**

Wenn die Rheinsfelderstrasse zur Tempo 30-Zone oder Begegnungszone ausgebaut wird, ist die Anlieferung zum und Weg-

fahrt vom Gewerbeareal über die Industriestrasse möglich. **Dadurch ist eine klare Trennung zwischen Wohnen und Gewerbe sichergestellt und die Lärmbelastung durch das Gewerbe wird nicht zu einem Störfaktor für die Wohnnutzung.**

Sandro de Jacob  
Projektentwickler L+B

# Verkehr im Jahr 2024/2025

Zeitliche Abläufe und Etappierungen müssen endlich in die Diskussion um Bevölkerungszuwachs und Verkehr einfließen!

Dank dem Umbau des Kreisels Chrüzstrasse und der Erweiterung der Hardwaldstrasse auf eine vierspurige richtungsgetrennte Miniautobahn ist ab ca. 2024/2025 der Verkehr Richtung Zürich nicht mehr durch den Kreisel behindert und der Abfluss des Verkehrs aus Eglisau wird stark beschleunigt. Die Fertigstellung könnte gemäss Zeitplan annähernd gleichzeitig mit der Fertigstellung der ersten Baustetappe der neuen Mineralquelle-Überbauung stattfinden (sofern bei beiden Projekten keine Einsparungen erfolgen).

## Verkehrserleichterung und -entlastung

So wird der minimale tägliche Mehrverkehr, den die neue Überbauung Mineralquelle verursacht, vernach-

lässigbar. Zudem gestattet diese Verkehrserleichterung auf der Schaffhauserstrasse Richtung Bülach eine schnellere Verbindung nach Glattfelden-Kiesstrasse und macht den Schleichverkehr auf der Rheinsfelderstrasse überflüssig. Die Rheinsfelderstrasse kann deshalb temporeduziert werden, womit endlich auch die Sicherheit der Velofahrer durch das Naturschutzgebiet im Raum Eglisau - Zweidlen verbessert wird. Dazu schreibt das Kt. Tiefbauamt ZH: «Der rund 2.9 km lange Ausbau der Schaffhauserstrasse durch den Hardwald auf vier Spuren ohne Standstreifen entspricht dem Standard der kantonalen Autobahn A51. Kernstück des Projekts bildet die Neugestaltung des Kreisels Chrüzstrass. Der Kreisel wird abgesenkt,

die Fahrspur für den Verkehr zwischen Eglisau und Bülach, der 60 Prozent des Volumens ausmacht, wird kreuzungsfrei über den Kreisel geführt. Die Fahrspur für den Verkehr von Bülach Richtung Glattfelden führt in den abgesenkten Kreisel. Der Verkehr von Glattfelden Richtung Bülach fliesst vom Kreisel auf einer separaten Spur auf die ausgebaute Schaffhauserstrasse, so dass er den von Eglisau her kommenden Verkehr nicht behindert.»

## Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) in Eglisau

Genauso wie beim Kreiselpjekt muss der minime Mehrverkehr durch die Überbauung Mineralquelle im Kontext zur Realisierung des BGK in Eglisau betrachtet werden. Dazu wird im Bericht des Zürcher Regierungsrates über das Bauprogramm der Staatsstrassen für die Jahre 2019–2021 festge-

halten: «Bis zur Realisierung einer neuen Umfahrung ist der Verkehrsfluss durch Eglisau mit Verkehrsmanagementmassnahmen (Lichtsignalanlagen, Fussgängerübergänge und Knotenanpassungen) zu verbessern. Damit einhergehend wird der Strassenraum siedlungsverträglicher gestaltet. Ziel ist es, den Verkehrsfluss zu verstetigen, um Querungsmöglichkeiten für den Fuss- und Veloverkehr zu schaffen und die Ab- und Einbiegemöglichkeiten für den innerörtlichen motorisierten Individualverkehr zu verbessern. Das komplexe Vorhaben ist inzwischen mit den weiteren Bedürfnissen der Gemeinde abgestimmt, sodass eine Umsetzung der Massnahmen ab 2024 vorgesehen werden kann.»

Jürg Hugelshofer  
Präsident fokuseglisau



Die Fahrspur zwischen Eglisau und Bülach wird kreuzungsfrei über den Kreisel geführt.



Die Fahrspur für den Verkehr von Glattfelden führt in den abgesenkten Kreisel.

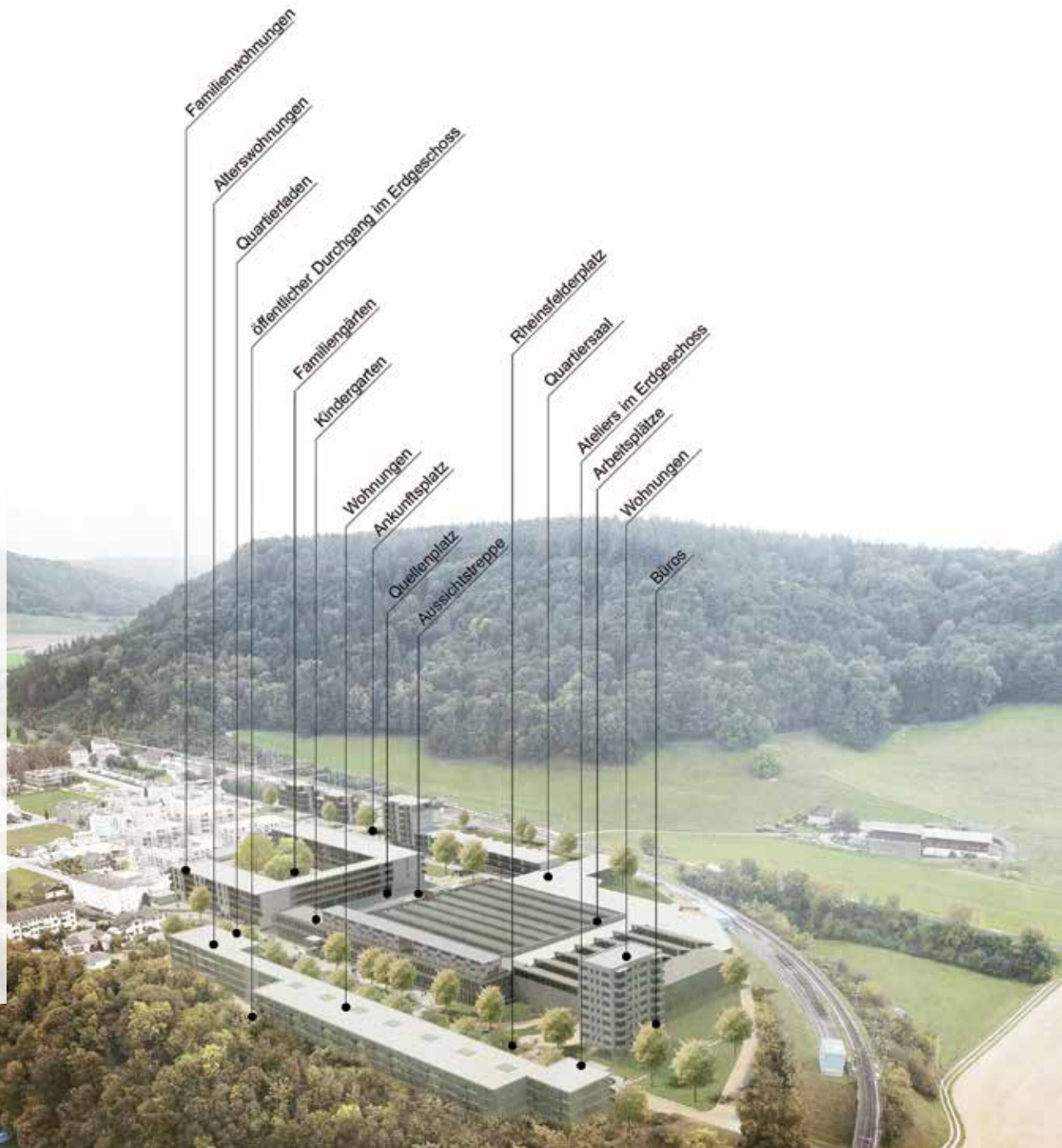


## Ein langer Weg.

Der „Gestaltungsplan Mineralquelle“ ist weit mehr als ein gesetzlich notwendiger Schritt. Er nimmt Wünsche eines schnell gewachsenen Quartiers auf und ermöglicht der Gemeinde Eglisau die Verwirklichung vieler Anliegen.

Das Winterthurer Familienunternehmen L+B investierte 7 Jahre in die Idee, zusammen mit der Gemeinde ein Projekt zur Sicherung von Eglisau's Zukunft zu entwickeln.

Nun können die Stimmberechtigten entscheiden, ob der lange Weg in einer Sackgasse enden soll oder nicht. Im schlechtesten Fall bleibt das Industriegebiet eben Industriegebiet.



## Schönheit liegt im Auge des Betrachters.

Zum Glück haben Menschen unterschiedliche Vorstellungen von „schön“. Denn das erleichtert die Partnerwahl und macht die Welt bunter. Aber weil sich über persönliche Vorlieben schlecht diskutieren lässt, geht es bei einem Gestaltungsplan nur um Grundsätzliches. So steht im „Gestaltungsplan Mineralquelle“ zum Beispiel, dass für die vielen Grünflächen „ausschliesslich einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden sind.“ Welche Pflanzen das sind, bleibt offen. Auch wie die Balkone, Fassaden, Kinderspielflächen oder Velounterstände genau aussehen, wird vernünftigerweise erst im konkreten Bauprojekt festgelegt. Und damit sich Laien ebenfalls etwas unter Mantellinien, Höhenkoten und anderen Fachbegriffen vorstellen können, machen Architekten Visualisierungen. Dass diese nicht allen gefallen können, versteht sich von selbst.



## Sie haben die Wahl.



„Das Leben ist wie eine Schachtel Pralinen – man weiss nie, was man bekommt.“ Wer den wunderbaren Film „Forrest Gump“ gesehen hat, erinnert sich bestimmt an diese Lebensweisheit ganz zu Beginn. Aber im Gegensatz zu Tom Hanks können Sie am 9. Februar ziemlich genau wissen, was Sie je nach Abstimmungsergebnis bekommen. Denn es geht nicht um Zufälle im Leben sondern um Fakten, die sich nicht beliebig interpretieren lassen. Damit in ein paar Jahren niemand seine Entscheidung bereuen muss, soll gleich das gefährlichste Missverständnis aus dem Weg geräumt werden.

## Nichts bleibt, wie es ist.

Westlich des Bahnhofs Eglisau wird es grosse Veränderungen geben. Egal ob der „Private Gestaltungsplan Mineralquelle“ angenommen wird oder nicht. Und egal, ob der „Teilrevision Nutzungsplanung Mineralquelle“ zugestimmt wird oder nicht. Das zu betonen ist deshalb so wichtig, weil Gegner der beiden Vorlagen glauben könnten, bei einem Nein bleibe in Eglisau alles beim Alten. Keine neuen Arbeitsplätze, keine neuen Betriebe, keinen Mehrverkehr. Doch warum sollte dem so sein? Das Areal wird dann Industriezone bleiben, mit allen Nachteilen, die sich daraus ergeben. Kurz: Am 9. Februar 2020 stimmt Eglisau nicht über „Bauen oder Nicht-Bauen?“ ab, sondern über „Wie bauen?“.

## Was Sie mit Ihrer Stimme bekommen.

### 2x NEIN

### 2x JA

	- keine Umzonung - kein neuer Gestaltungsplan	- Teilrevision Nutzungsplanung Mineralquelle - Privater Gestaltungsplan Mineralquelle
Wohnungen	5	220 - 230
Alterswohnungen	NEIN	JA
Café, Läden, Ateliers	NEIN	JA
Kindergarten	NEIN	JA
Gemeinschaftszentrum	NEIN	Geplant
Max. Gebäudevolumen	518'000 m <sup>3</sup>	250'000 m <sup>3</sup> (Wohnen 115'000 Gewerbe 135'000 )

## Noch mehr gute Gründe.

### 2x NEIN

### 2x JA

Arbeitsflächen	64'000 m <sup>2</sup>	20'000 m <sup>2</sup>
Arbeitsplätze	700 - 750	50 - 100
Parkplatzbedarf	380 - 570	400 Tiefgarage 50 Besucher oberirdisch
PW Fahrten pro Tag	~ 1'400	1180 - 1470
LKW-Fahrten pro Tag	100 - 200	15
Verkehrsberuhigung, Tempo 30, Velowege	NEIN	JA
Ortsbushaltestelle	NEIN	Geplant
Mehrwertabgaben für Gemeindekasse	KEINE	2.4 Millionen CHF bereits bei 1. Etappe
Grundstückgewinnsteuern	KEINE	2-3 Millionen CHF
Lärm- und Geruchsreduktion	NEIN	JA
Quartierentwicklung und Grünräume	NEIN	JA
Arealöffnung, Anbindung an Freiräume Rhein	NEIN	JA
Nachhaltigkeit bei Heizung, Strom, Regenwasser	NEIN	JA
10 Jahre Arbeitsaufträge für örtliches Gewerbe	NEIN	JA
Planungssicherheit und Mitspracherecht	NEIN	JA



## Fazit.

Der Schöpfer des kleinen Prinzen, Antoine de Saint-Exupéry, sagt uns: „Die Zukunft soll man nicht voraussehen wollen, sondern möglich machen.“