

Mehrwertausgleich für Projekt Neumatt festgelegt



Für das Gebiet Neumatt in Spreitenbach soll künftig eine höhere Ausnutzung als in der aktuellen Zonenordnung gelten. Dadurch entsteht für den Grundeigentümer und Bauherr ein Mehrwert. Die Gemeinde Spreitenbach verlangt dafür einen Ausgleich und hat mit dem Eigentümer einen entsprechenden Vertrag abgeschlossen. Dieser legt den Mehrwertausgleich für die Gemeinde auf CHF 13.5 Mio. fest. CHF 5.5 Mio. erhält sie in bar und CHF 8 Mio. in Form von Realleistungen.

Der Eigentümer Credit Suisse Real Estate Fund Interwiss (CS REF Interwiss), ein Immobilienfonds des Credit Suisse Asset Management, plant im Gebiet Neumatt beim Einkaufszentrum Shoppi Tivoli ein Projekt mit vier neuen Gebäuden, darunter zwei schlanke Doppelhochhäuser. Zum Vorhaben gehören auch eine Esplanade, Grünflächen, Plätze und Wege. Zur Realisierung des Projekts Neumatt sind eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und ein Gestaltungsplan notwendig. Beide Planungsinstrumente befinden sich momentan in Erarbeitung und sollen im Frühling 2019 öffentlich aufgelegt werden. Über die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung befinden die Spreitenbacher Stimmberechtigten voraussichtlich an der Gemeindeversammlung im November 2019.

Für die Neumatt ist künftig eine höhere Ausnutzung vorgesehen als die momentan für das Gebiet geltende Einkaufszone. Bei solchen Aufzonungen kann die Gemeinde gemäss Bau-gesetz des Kantons Aargau einen Ausgleich von Planungsvorteilen verlangen – sie muss aber nicht. Gemeindepräsident Valentin Schmid dazu: «Für uns war von Anfang klar, dass der bedeutende Mehrwert auszugleichen ist.» Die Verhandlungen zwischen der Gemeinde und dem Immobilienfonds CS REF Interwiss dauerten über ein Jahr. Das Resultat ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag, den der Gemeinderat in seiner letzten Sitzung unterzeichnet hat.

Bar- und Realleistungen zugunsten der Gemeinde

Der zwischen den beiden Parteien vereinbarte Mehrwertausgleich beläuft sich auf insgesamt CHF 13.5 Mio. Davon erfolgen CHF 5.5 Mio. als Barauszahlung an die Gemeinde Spreitenbach. Diese Mittel müssen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters eingesetzt werden, zum Beispiel zur Erstellung von Infrastrukturen wie des Fusswegnetzes oder für Unterhaltsaufgaben (zum Beispiel Unterhalt Stadtplatz, Unterhalt Stadtpark). CHF 8 Mio. erhält die Gemeinde Spreitenbach in Form von Realleistungen seitens des Eigentümers. Dazu gehört unter anderem der Stadtplatz, den der Immobilienfonds CS REF Interwiss für die Gemeinde als attraktiven Ankunftsort gegenüber der vorgesehenen Haltestelle Shoppi Tivoli der Limmattalbahn erstellen wird.

Im öffentlich-rechtlichen Vertrag sind zudem die Etappierung des Projekts Neumatt und die damit verbundenen Zahlungsdaten für den Mehrwertausgleich geregelt. Damit kann die Gemeinde eine ortsverträgliche Umsetzung des Projekts sicherstellen.

Stimmiges Gesamtpaket für Spreitenbach

Die Gemeinde kann mit dem Vertrag den entstehenden Mehrwert abschöpfen und erhält ein für sie und ihre Entwicklung stimmiges und vorteilhaftes Gesamtpaket. Der CS REF Interwiss stimmte dem Vertrag zu, weil die Aufzonung dem Grundeigentümer einen erheblichen Mehrwert schafft. Überdies

14.03.2019 – spreitenbach.ch

trägt der Ausgleich dazu bei, die Wohn- und Lebensqualität in Spreitenbach zu erhöhen. «Es handelt sich um eine faire Lösung und Spreitenbach ist für den CS REF Interwiss ein wichtiger Standort», sagt Fondsmanager Samuel Egger. Der Immobilienfonds ist unter anderem Eigentümer des Shoppi und Miteigentümer des Tivoli.