



Spreitenbach

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung Neumatt

Gestaltungsplan Neumatt Nord

Mitwirkungsbericht



13.05.2019

Inhalt

1	Einleitung.....	3
2	Mitwirkende	4
3	Methode der inhaltlichen Auswertung der Mitwirkungen	4
4	Danksagung an alle Beteiligten	4
5	Thematische Stellungnahme zu den Begehren	5
6	Abkürzungsverzeichnis.....	26

Herausgeber:

Gemeinderat Spreitenbach
Entscheid: 13. Mai 2019

Bearbeitung:

Bauverwaltung Spreitenbach
Poststrasse 13
8957 Spreitenbach

Titelbild:

Visualisierung Stadtpark mit Blick auf Erweiterung Shoppi Center Neumatt
Quelle: Losinger Marazzi AG

1 Einleitung

Gestützt auf die kommunale räumliche Entwicklungsstrategie 2030 (RES) möchte die Interswiss „Aargau“ Immobilien AG in den nächsten Jahren auf dem Areal des Shoppi zusätzlich 600 Wohnungen realisieren. In diesem Zusammenhang möchte sie wie bereits in den 60er-Jahren angedacht, zwei Hochhäuser und weitere Wohnbauten erstellen. Dazu werden viele Parkieranlagen soweit als möglich in die Gebäude verlagert um den dazu notwendigen Freiraum in Form von Grünflächen und Plätzen zu schaffen.

Auf Anregung der Gemeinde Spreitenbach wurde im Jahr 2013 in Zusammenarbeit mit dem Büro Planwerkstadt AG, unter Mitwirkung des Kantons und der Gemeinde, eine Testplanung über diesen Perimeter lanciert und durchgeführt. Die Testplanung wurde im März 2014 abgeschlossen und die Ergebnisse vom Gemeinderat im April 2014 positiv zur Kenntnis genommen.

An seiner Sitzung vom 2. Mai 2016 genehmigte der Gemeinderat die übergeordnete RES 2030 mit einem plafonierten Bevölkerungswachstum von insgesamt 15'000 Einwohnern bis ins Jahr 2030. Grundpfeiler der RES 2030 bildet die Entwicklung des Transformationsgebietes Stadtzentrum, das deckungsgleich ist mit dem Perimeter des kommunalen Entwicklungsrichtplans Neumatt.

Die Erkenntnisse aus der Testplanung und den Arbeiten rund um die RES 2030 wurden in den kommunalen Entwicklungsrichtplan Neumatt (ERP) überführt und von der Gemeinde wie auch dem Kanton begleitet und geprüft. Im Oktober 2016 wurde über den ERP die öffentliche Mitwirkung durchgeführt, die auf reges Interesse bei den Bewohnern der Gemeinde Spreitenbach stiess. Insgesamt sind 51 Mitwirkungsbeiträge eingegangen.

Im 2018 wurde von der Losinger Marazzi AG unter Leitung der Ernst Basler und Partner AG mit insgesamt sieben Teams ein Studienauftrag durchgeführt. Ziel des Studienauftrags war es, basierend auf den bisherigen Resultaten der Testplanung und Arbeiten, ein innovatives, modernes sowie städtebaulich und architektonisch überzeugendes, bewilligungsfähiges und wirtschaftliches Projekt zu erhalten. Mit dem

Schlussbericht vom 27. August 2018 wurde empfohlen, drei Planungsteams mit der weiteren Bearbeitung der verschiedenen Bauvorhaben zu beauftragen. Zudem wurde am 1. September 2018 im Rahmen eines Workshops mit der interessierten Bevölkerung Wünsche und Anliegen, insbesondere betreffend Freiraum, diskutiert.

Mit den gesammelten Erkenntnissen wurde der ERP bereinigt und die Entwürfe der Planungsinstrumente erarbeitet. Der bereinigte ERP wurde vom Gemeinderat am 29. April 2019 genehmigt. Die Entwürfe zur Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Neumatt sowie dem Gestaltungsplan Neumatt Nord wurden am 17. Dezember 2018 vom Gemeinderat zur Kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Mitwirkung gemäss § 3 Baugesetz verabschiedet.

Parallel dazu wurde ein Mehrwertmodell entwickelt, welches die Grundlage für einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin, der Interswiss "Aargau" Immobilien AG bildet. Darin werden die Details zum Ausgleich von Planungsvorteilen geregelt. Der Vertrag wurde von den Parteien am 6. März 2019 unterzeichnet und notariell beglaubigt.

Die Mitwirkung der Teiländerung der BNO und des Gestaltungsplans dauerte vom 18. März 2019 bis 16. April 2019. In dieser Zeit konnten Interessierte die Planungsunterlagen im Gemeindehaus einsehen sowie eine umfassende Ausstellung mit einem Modell an verschiedenen Örtlichkeiten im Shoppi besichtigen. Zusätzlich wurden verschiedene Termine bei der Ausstellung im Shoppi angeboten, an denen Vertreter der Projektbeteiligten für Fragen aus der Bevölkerung zur Verfügung standen.

Während der Auflage sind 9 Eingaben eingereicht worden. Die Bauverwaltung und der Gemeinderat haben die Eingaben unter Einbezug der Projektbeteiligten ausgewertet und nachstehend kommentiert. Im vorliegenden Bericht werden die Eingaben anonymisiert und dokumentiert. Weiter wird aufgezeigt, in welcher Form die Eingaben in den Planungsinstrumenten berücksichtigt werden. Auf dieser Basis ist vorgesehen, die Teiländerung der BNO am 26. November 2019 der Gemeindeversammlung zum Beschluss zu unterbreiten. Parallel dazu wird der bereinigte Gestaltungsplan Neumatt dem Gemeinderat zum Beschluss unterbreitet.

2 Mitwirkende

Insgesamt haben neun Mitwirkende an der öffentlichen Mitwirkung gemäss § 3 Baugesetz teilgenommen. Darunter 5 Private, 2 politische Parteien und 2 Institutionen. Die eingegangenen Beiträge beinhalten insgesamt rund 60 Anliegen, Wünsche oder Fragestellungen, welche die Bauverwaltung und der Gemeinderat unter Einbezug der Projektbeteiligten ausgewertet und nachstehend kommentiert haben.

3 Methode der inhaltlichen Auswertung der Mitwirkungen

Die Inhalte aller Mitwirkungen wurden zuerst tabellarisch erfasst und jede Anregung einzeln aufgeführt. Dabei wurden auch die Mitwirkungen, die formlos eingegeben wurden eingepflegt. In einem ersten Schritt wurden die Mitwirkungsbeiträge durch die Bauverwaltung und den zuständigen Ressortleiter behandelt und ein möglicher Umgang damit vorgeschlagen. Diese Angaben wurden der Bauherrschaft zur Vernehmlassung zur Verfügung gestellt. Die Bauherrschaft hat sich intensiv damit auseinandergesetzt und dort, wo aus ihrer Sicht sinnvoll, eine Stellungnahme abgegeben.

Verschiedene Themen wurden zwischen der Gemeinde und den Projektbeteiligten diskutiert und mögliche Lösungen wurden gesucht. Darauf basierend hat die Bauverwaltung die Auswertung der Mitwirkung konsolidiert und dem Gemeinderat zum Beschluss unterbreitet. Der Gemeinderat hat sich im Mai 2019 intensiv mit den vorgebrachten Themen auseinandergesetzt und an seiner Sitzung vom 13. Mai 2019 darüber entschieden, ob eine Berücksichtigung, teilweise Berücksichtigung oder keine Berücksichtigung dazu erfolgen soll.

4 Danksagung an alle Beteiligten

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der vorliegenden Berücksichtigung der Mitwirkungseingaben ein qualitativvoller Beitrag zur Schärfung der Planung und Entwicklung des Neumatts geleistet werden kann. Die weiteren Schritte zur Festsetzung der Planungsergebnisse werden nun zügig weiterverfolgt, um die verfolgten Ziele für eine qualitäts- und massvolle Orts- und Siedlungsentwicklung kontinuierlich voranzutreiben.

Der Gemeinderat dankt allen Mitwirkenden für ihren Beitrag und die aktive Teilnahme, welche für die nachhaltige Entwicklung unserer Gemeinde und unseres gemeinsamen Lebensraums wichtig sind.

Names des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiber-Stv.

Valentin Schmid

Tanja Peric

5 Thematische Stellungnahme zu den Begehren

Thema	MiWi Nr.	Mitwirkungsbeitrag	GP / BNO	Stellungnahme der Gemeinde
Bau	2	Die erwähnte Anzahl Lastwagenfahrten für den Aushub der Überbauung (1000 Fahrten) ist ein wenig erschreckend. Es sollen die Wegfahrt über die Landstrasse oder ggf. auch über Bahn ab Rangierbahnhof geprüft werden.	GP / Baugesuch	<p>Berücksichtigt (Bauverfahren).</p> <p>Die Hinweise zum Baustellenverkehr sind berechtigt. Sie müssen im Rahmen des Baugesuchs detailliert geklärt werden.</p> <p>Mit der Baubewilligung kann die Gemeinde Auflagen im Umgang mit dem Baustellenverkehr machen, etwa welche Achsen für LW-Fahrten genutzt werden usw. Solche Auflagen werden bereits heute von der Gemeinde (z.B. exemplarisch Tivoli-Garten) eingefordert.</p> <p>Aushub sollte in der Regel so nahe wie möglich wieder eingebaut werden (z.B. ehemalige Abbaugelände im Limmattal), weshalb ein Umlad auf einen anderen Verkehrsträger (Bahn) in der Regel ökologisch und ökonomisch wenig Sinn macht.</p>
Durchwegung	5	Wie wird die Erschliessung Limmattalbahn sowie der neuen Bauten (HGO, Kino) sichergestellt, ohne dass dabei Wartezeiten an Rotlichtern entstehen?	GP	<p>Teilweise berücksichtigt (nachgelagertes Verfahren).</p> <p>Eine Fussgängerführung auf Ebene EG rund um den Stadtplatz dient einer kurzen Anbindung von Bus- und LTB Haltestellen. Diese ebenerdigen Überquerungen sind entsprechend im LTB Projekt verankert und bereits bewilligt.</p> <p>Das vorgesehene Workshopverfahren (unter Einbezug der Bevölkerung) wird die Passantenführung ebenfalls berücksichtigen und Klarheit darüber bringen, ob auch eine Verbindung auf Ebene +1 notwendig sein wird. Diese könnte auch ergänzend zur derzeit priorisierten Verbindung auf der Ebene 0 realisiert werden.</p> <p>Die Gemeinde Spreitenbach betrachtet die Gestaltung des Stadtplatzes und seiner Umgebung als eigenständiges Projekt. Es ist zurzeit noch nicht soweit bearbeitet, dass alle Fragen beantwortbar sind. Für die weitere Planung des Stadtplatzes wird ein Workshopverfahren durchgeführt, an dem sich Interessengruppen, Par-</p>

Thema	MiWi Nr.	Mitwirkungsbeitrag	GP / BNO	Stellungnahme der Gemeinde
				teilen und die Bevölkerung beteiligen können. So können die Belange von Fussgängern, Velofahrern, Autofahrern etc. in das Projekt einfließen. Die Zu- und Wegfahrten sind in diesem Rahmen ebenfalls zu prüfen und ggf. anzupassen, sodass der Platz sein volles Potenzial für Spreitenbach entfalten kann.
Durchwegung und Shoppi Eingang	3	<p>Die Öffnung des Shoppingcenters nach Aussen und Durchquerung durch das Areal ist nicht schlüssig.</p> <p>Es entsteht der Eindruck, dass ein Konflikt zwischen verkaufsfördernder Passantenführung und dem Fussgängerfreundlichen Ansatz besteht.</p> <p>Die Ost-West Zirkulationsachse und der Eingang Ost sind nicht genügend ausgearbeitet. Die Fussgängerströme sollen auch beim Stadtplatz über ein attraktives grosszügiges Eingangstor wie im Bereich Langäcker geführt werden.</p>	GP	<p>Berücksichtigt.</p> <p>Die Öffnung des Shoppi Tivoli nach aussen ist ein zentrales Anliegen, das im Projekt umgesetzt wird. Dies zeigt sich insbesondere bei den Sockelgeschossen und bei den dort vorgesehenen Nutzungen (Baubereiche B und I) sowie bei den attraktiven Freiräumen, die die Sockel anschliessen. Der Zugang vom Stadtplatz zum Shoppi Tivoli soll attraktiv sein. Zudem soll der Stadtplatz im Stadtgefüge auch eine Scharnierstelle mit weiteren Nutzungen bilden. Der GP ist dafür eine Grundlage bzw. gibt die Rahmenbedingungen vor.</p> <p>Die konkrete Ausgestaltung des Stadtplatzes und die Wegverbindungen zu LTB und zum Bus, in das Shoppingcenter und in die Spreitenbacher Quartiere sollen unter Einbezug der Bevölkerung in einem nachgelagerten Verfahren weiterentwickelt werden. Dabei werden insbesondere die Nutzungen des Stadtplatzes als Ankommensort in Spreitenbach (z.B. mit Kiosk) und die Wegverbindungen das Hauptthema sein. Die Bauherrschaft hat die Verpflichtung zum Einbezug der Bevölkerung in den Sondernutzungsvorschriften des Gestaltungsplan bereits festgesetzt bzw. lässt diese Verpflichtung festsetzen.</p>
Durchwegung und Shoppi Eingang	4	<p>Verbindung Pappelweg – Shoppi – Alterswohnsiedlung Steiacherhof: Der Zugang Shoppi vom Pappelweg führt derzeit umständlich über den Platanenweg. Zudem wäre eine direkte Verbindung auf einer höheren Ebene zum Lift Steiacherhof wünschenswert.</p>	GP	<p>Teilweise berücksichtigt.</p> <p>Ergänzend zum Zugang über die Esplanade (Platanenweg) wird nördlich von Baubereich C ein direkter Weg zum Eingang des Shoppingcenters realisiert. Ausserdem ist der Freiraum und die Gestaltung im Baubereich C locker und durchlässig vorzusehen, um somit eine gute Erreichbarkeit des Shoppingcenters zu ermöglichen.</p>

Thema	MiWi Nr.	Mitwirkungsbeitrag	GP / BNO	Stellungnahme der Gemeinde
				Im Bereich der Zentrumsstrasse und um den Stadtplatz ist eine direkte und kurze Erschliessung auf der Ebene EG bereits im Projekt der LTB enthalten. Fussgängerführungen auf Ebene +1 werden im Verfahren zum Stadtplatz geprüft. Langfristig soll die Aufhebung der Liftanlage Steiacherhof geprüft werden.
Durchwegung und Shoppi Eingang	4	Die Verbindung Boostockweg - Shoppi-Mall - Tivoli Minigolf – Zinggackerweg soll beibehalten werden (Mit Durchgang auch am Wochenende).	GP	<p>Teilweise berücksichtigt.</p> <p>Es wird als Ergänzung im Bericht aufgezeigt, wie die Fussgängerführung auf der Ebene +1 heute und zukünftig ausgelegt wird. Dies dient dem Verständnis der Durchwegung. Zudem ist die Intensität der Durchwegung auf Ebene 0 im Entwicklungsrichtplan schematisch dargestellt und gut ersichtlich (Der Plan wird neu auch im Bericht des Gestaltungsplans enthalten sein). Im Gestaltungsplan werden lediglich die Anschlusspunkte definiert, da die exakte Lage der Wege im Bauprojekt, abgestimmt auf die Aussenraumgestaltung, fixiert wird. Eine genauere Erläuterung zur Durchwegung wird im Bericht des Gestaltungsplans nachträglich aufgenommen. Die Verbindungen durch das Shoppi-Areal auf Grundlage des öffentlichen Wegrechts werden auch an Wochenenden und Abends eingefordert und durchgesetzt.</p>
Erschliessung	5	Die Erschliessung des Zentrumsschopfs ist für Veranstaltungslieferanten ohne Parkschrakenanlage jederzeit für 24 h zu ermöglichen und auch für die Polizei frei zu halten.	GP	<p>Berücksichtigt.</p> <p>Die Anlieferung zum Zentrumsschopf (mit Bewilligung) erfolgt über die Esplanade (vgl. Situationsplan Anlieferung Baubereich K). Die Zufahrt zum Zentrumsschopf ist jederzeit gewährleistet, sowohl für Veranstalter und Lieferanten als auch für die Blaublichtorganisationen. Zudem sind wenige Parkplätze beim Zentrumsschopf vorgesehen, um den Umschlag sicherzustellen (beschränkte Nutzung).</p> <p>Im Übrigen müssen mit den Baugesuchen für alle Bauten die erforderlichen Notzufahrten gemäss Anforderungen der Gebäudeversicherung, welche von der Feuerwehr geprüft und auch durch die Polizei genutzt werden können, nachgewiesen werden.</p>

Thema	MiWi Nr.	Mitwirkungsbeitrag	GP / BNO	Stellungnahme der Gemeinde
Erschliessung	5	Es braucht behinderungsfreie Taxiplätze auf allen vier Seiten des Shoppi Centers.	Projekt	Teilweise berücksichtigt (nachgelagertes Verfahren). Die Nachfrage nach Taxis ist bisher nicht sehr ausgeprägt. Platzangebot für Taxis kann auf den beiden oberirdischen Parkplätzen bei den Baubereichen H/I und D/E angeboten werden.
Erschliessung	5	Umgebung erscheint äusserst grün. Wie ist die Zufahrt von Möbelwägen sowie Notzufahrt gelöst? Wie werden die Hauseingänge gefunden?	GP	Berücksichtigt (Bauverfahren). Die Notzufahrt kann über die Esplanade für beide Hochhäuser und den Baubereich C erfolgen. Zusätzlich werden die bestehenden Hochhäuser sowie der Baubereich B über die Vorplätze bei den Gebäuden erreicht. Die Notzufahrten sind gemäss Anforderungen der Gebäudeversicherung und in Absprache mit der Feuerwehr im Rahmen der Baugesuche nachzuweisen. Die neuen Hochhäuser haben lediglich zwei Hauseingänge die klar beschrieben werden und leicht aufzufinden sind.
Erschliessung	7	Das Bus-, Velo- und Fussgängerkonzept sei auch für das Gebiet des Gestaltungsplanes Neumatt Nord vorzuschreiben.	GP	Berücksichtigt. Das geplante Buskonzept, welches im Übrigen im Rahmen des Kommunalen Gesamtplanes Verkehr verankert wird, bleibt mit der Ausarbeitung des GP Neumatt Nord unverändert. Dies sieht einer Verschiebung der Bushaltestellen an die Zentrumsstrasse vor, da damit die Umsteigebeziehungen mit der LTB verkürzt werden können. Die konzeptionelle Grundlage für Velo- und Fussgängerverbindungen bildet der Entwicklungsrichtplan Neumatt. Mit dem GP werden entsprechende Anknüpfungspunkte verbindlich verortet. Die genaue Lage und Führung der Velo- und Fusswege sind mit dem zu erbringenden Gesamtkonzept Freiraum in Abstimmung mit der Freiraumgestaltung zu definieren, was der entsprechenden Detailkonzeption entspricht. Gemäss Gestaltungsplan ist ein feingliedriges durchgängiges und barrierefreies Wegenetz für Fuss- und Veloverkehr zu erstellen.

Thema	MiWi Nr.	Mitwirkungsbeitrag	GP / BNO	Stellungnahme der Gemeinde
Finanzielle Auswirkungen	6	Bisher wurden die Qualitäten des Projektes gut vermittelt, der Fokus auf die finanziellen Auswirkungen ist jedoch etwas vernachlässigt worden. Es wird empfohlen, darüber mehr zu berichten.	Allgemein	<p>Beantwortung.</p> <p>Es wird derzeit (Stand Mai 2019) eine Studie vom unabhängigen Unternehmen Wüest Partner AG erstellt, die aufzeigt, welche Auswirkung die Arealentwicklung Neumatt auf das Preisniveau, die Wertentwicklung und auf die Entwicklung des Steuersubstrats der Gemeinde hat. Dies dient der Erläuterung und Kommunikation des Vorhabens im weiteren Verfahrensverlauf. Teile der Studie können in den Planungsbericht aufgenommen werden.</p>
Finanzielle Auswirkungen	1	Das Bauprojekt sollte keine zusätzlichen Kosten zu Lasten der Gemeinde generieren (kein ausgeglichenes Budget trotz zweimaliger Erhöhung Steuerfuss; Defizitäres Budget).	Projekt	<p>Berücksichtigt.</p> <p>Die finanziellen Auswirkungen der Gebietsentwicklung Neumatt bzw. des angestrebten Bewohnersegments wurden durch das renommierte Beratungsunternehmen EBP Schweiz AG verifiziert. Die zentralen Einflussgrößen wurden mit der Gemeinde abgestimmt. Die Auswertung hat gezeigt, dass die steuerlichen und finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde Spreitenbach langfristig positiv sind, stabile Ergebnisse erwartet werden können und eine Neuverschuldung nicht zu erwarten ist.</p> <p>Um eine passende Zielgruppe in einem mittleren bis höheren Einkommensbereich anzusprechen, wird das Wohnungsangebot (Grösse, Ausstattung) gezielt darauf ausgerichtet.</p> <p>Die Bauherrschaft (ein Fonds der Credit Suisse, in den auch viele Pensionskassen investiert sind) hat bereits seit vielen Jahren in Immobilien in Spreitenbach investiert und wird langfristig daran festhalten. Weil sie entsprechend an einer langfristigen Vermietung interessiert ist, wird sie den Gebäuden Sorge tragen. Ein Beispiel dafür ist das graue Hochhaus beim Einkaufszentrum Shoppi Tivoli (im Volksmund «Leberwurst» genannt). Es gehört demselben Fonds der Credit Suisse. Es wurde renoviert, ist voll vermietet und verfügt über eine sehr solide, geordnete Mieterschaft.</p>
Finanzielle Auswirkungen / Infrastruktur	6	Kann die Gemeinde mit dem vergangenen, dem aktuellen und dem nun geplanten Boom an Wohnungsbauten mit der Infrastruktur mithalten (öffentliche	Allgemein	<p>Beantwortung.</p> <p>Die Investitionsplanung zeigt auf, wie die entsprechenden Infrastrukturen angepasst und erweitert werden sollen. Mit dem Neubau des Gemeindehauses ist ein Zuwachs auf 15'000 Einwohner</p>

Thema	MiWi Nr.	Mitwirkungsbeitrag	GP / BNO	Stellungnahme der Gemeinde
		Dienste wie Feuerwehr /Sicherheit / Verwaltung, Schulbauten mit Schulhäusern / Turnhallen / Sportplätzen usw.)? Der Finanzplan 2019 – 2023 sieht ein Zuwachs bei der Bevölkerung von 12'000 auf 14'500 (plus 20 %) vor. Dafür soll sich der Steuerfuss von aktuell 108 % auf 118 % (plus 9.26 %) erhöhen. Der Steuerertrag der natürlichen Personen soll von aktuell CHF 17'882'000 bis 2024 auf CHF 23'458'000 (plus 31 %) steigen. Diese Diskrepanz/Prognose erscheint uns doch fraglich und gewagt.		<p>abgedeckt. Mit dem Anbau Boostock und dem beabsichtigten Umbau des heutigen Gemeindehauses wird der erforderliche Schulraum zur Verfügung gestellt. Zudem ist der Neubau einer Turnhalle vorgesehen.</p> <p>Auf der Einnahmenseite geht der Gemeinderat davon aus, dass mit dem Projekt Neumatt sowie auch weiteren qualitativ hochwertigen Entwicklungen (Tivoli Garten, ebenfalls mit einem Fonds der Credit Suisse als Investor) tatsächlich eine Kehrtwende und ein steigendes Steuersubstrat erzielbar sind (siehe dazu vorhergehende Antwort). Das Projekt Neumatt leistet mit den rund 600 Wohnungen einen Beitrag von ungefähr 1'100 Bewohner an die Entwicklung von Spreitenbach.</p>
Finanzielle Auswirkungen / Infrastruktur	6	Hat die Gemeinde die notwendigen finanziellen Möglichkeiten, um die kommunale Infrastruktur innert nützlicher Zeit zu realisieren?	Allgemein	<p>Beantwortung.</p> <p>Die entsprechenden Ausbauten sind im Finanzplan der Gemeinde vorgesehen. In der Vereinbarung mit den Investoren zur Mehrwertabgabe (öffentlich-rechtlicher Vertrag) ist zudem eine Staffelung der Entwicklung vorgesehen, damit die notwendigen Investitionen zeitlich versetzt fällig werden.</p>
Finanzielle Auswirkungen / Infrastruktur	6	Mit dem Projekt Tivoli Garten kommen vor dem Projekt Neumatt hunderte von Wohnungen auf den Markt. Wie kann sichergestellt werden, dass diese tausende von Neuzuzüger von der öffentlichen Infrastruktur, dem öffentlichen Angebot und dem privaten Angebot (z.B. Vereinswesen) absorbiert werden können? Die Hallenkapazität ist bereits jetzt erschöpft, der Sportplatz Mittlerzelg platzt aus allen Nähten. Der Fussballclub, welcher eine wichtige Funktion in der Integration wahrnimmt, wartet seit Jahren auf einen Kunstrasenplatz, damit	Allgemein	<p>Beantwortung.</p> <p>Das Wachstum wird über die nächsten Jahre bis 2030 verteilt und nicht sprunghaft eintreten (Etappierung im Mehrwertvertrag).</p> <p>Die im Verantwortungsbereich der Gemeinde liegenden Infrastrukturen (vgl. oben) sind über die Finanzplanung adressiert.</p> <p>Die zusätzlichen Bedürfnisse von Vereinen können teils in den neu geplanten Infrastrukturen (z. B. Turnhalle) abgedeckt werden. Im Sinn einer koordinierten Entwicklung wird die Gemeinde darauf achten, dass das Wachstum von Bevölkerung und Infrastrukturen möglichst im selben Tempo erfolgen. Sollten Vereine zusätzliche Bedürfnisse an die Gemeinde anmelden, so sind diese auf dem gewohnten, politischen Weg zu behandeln.</p>

Thema	MiWi Nr.	Mitwirkungsbeitrag	GP / BNO	Stellungnahme der Gemeinde
		ein ganzjähriger Vereinsbetrieb aufrechterhalten werden kann.		
Freiraum	4	Umsetzungspläne und Nachweise, dass die Dachflächen des Shoppis später auch genutzt werden. Die Dachflächen sollen mit der Neugestaltung des Neumatts verbunden werden, damit ein vielfältiges Freiraumkonzept entsteht.	GP	<p>Berücksichtigt (Bauverfahren).</p> <p>Im Gesamtfreiraumkonzept sind auch die Dachflächen des Shoppis einzubeziehen und entsprechend zu gestalten. Diese Flächen sind direkt ab den neuen Hochhäusern zugänglich und die Gemeinschaftsräume der Baubereiche B und I sind auf diese auszurichten (SNV).</p> <p>Zudem werden mit dem Bau der Hochhäuser auch die Anforderungen an § 49 BNO einzuhalten sein, wonach Spiel- und Begegnungsplätze im Umfang von 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu erstellen sind, was mit entsprechenden Umsetzungsplänen im Baugesuch nachzuweisen sein wird. Diese Spiel- und Begegnungsplätze für die Bewohner werden primär auf den Dachflächen des Shoppis zu realisieren sein, wo diese Flächen den Bewohnern zur Verfügung stehen werden. Für die Bevölkerung von Spreitenbach werden in den Frei- und Grünräumen zwischen den neu entstehenden Gebäuden sowie im Stadtpark Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten entstehen.</p>
Freiraum	5	Die Bepflanzung soll einheimisch sein und die Bäume benötigen genügend Platz zum Wachsen. Ausgewiesene Fachleute sollen die Baumplanung vornehmen und nicht Gebäudearchitekten.	GP	<p>Berücksichtigt.</p> <p>Der Gestaltungsplan sieht ausschliesslich einheimische Gewächse und Gehölze vor, um somit auch die Biodiversität zu fördern. Bei der Gestaltung und Anordnung werden Landschaftsarchitekten eingesetzt. Details und die vom Gestaltungsplan geforderten Qualitäten sind stufengerecht im Freiraumkonzept und beim Baugesuch im Umgebungskonzept/-plan aufzuzeigen und nachzuweisen. Zur Qualitätssicherung wird im Beurteilungsgremium der Baugesuche ein Fachexperte Freiraum/Landschaft Einsitz nehmen.</p>
Freiraum	8	Die adäquate Zugänglichkeit des Zentrumsschopf für Catering, Zubringer, Putzquipe etc. sowie die geringe Anzahl von 2-3 PP ist sicherzustellen.	GP	Berücksichtigt.

Thema	MiWi Nr.	Mitwirkungsbeitrag	GP / BNO	Stellungnahme der Gemeinde
				Die Anlieferung Baubereich K (mit Bewilligung) ist im Situationsplan enthalten. Im Bereich Zentrumsschopf werden neu wenige PP "mit beschränkter Nutzung" bezeichnet.
Freiraum	8	Die Bauverwaltung wird beauftragt, die Anknüpfungspunkte für die Anlieferung für die Nutzung des Stadtparkes im GP zu verorten.	GP	Berücksichtigt. Die Erschliessung muss über die Esplanade erfolgen. Entsprechende Zu-/Wegfahrten werden im Situationsplan GP symbolisch mit Anknüpfungspunkten Stadtpark für Anlieferung bezeichnet.
Grundwasser	2	Muss die Trinkwasserfassung Neumatt vor Baubeginn stillgelegt werden?	BNO	Beantwortung. Die Konzession der Grundwasserfassung Neumatt läuft am 21.12.2020 aus. Sobald der Gestaltungsplan Neumatt Nord und die Teiländerung BNO Neumatt in Rechtskraft erwachsen, wird die Gemeinde die Aufhebung der Grundwasserschutzzone initiieren.
Hallenbad	7	Das Hallenbad sei im Gestaltungsplan Neumatt Nord aufzunehmen und zu regeln (öffentlich-rechtliche Planungsverbindlichkeit im Rahmen von GP besser als derzeitige Sicherung über Dienstbarkeit).	GP	Nicht berücksichtigt. Das Benutzungsrecht und der Defizitbeitrag in Sachen Hallenbad sind im Rahmen eines Dienstbarkeitsvertrages geregelt. Wenn zum gegebenen Zeitpunkt nötig (2037), soll wieder eine vertragliche Vereinbarung getroffen werden. Eine Verankerung im Instrument der Nutzungsplanung (Gestaltungsplan) wird als nicht zielführend und vor allem als unflexibel erachtet, da allfällige Änderungen das gesamte Verfahren einer Sondernutzungsplanung erfordern.
Hochhäuser	1	Die Türme (Hochhäuser) sind zu hoch; 10 Stockwerke niedriger wäre in Ordnung.	BNO / GP	Nicht berücksichtigt. Für die visuelle Wirkung eines Hochhauses aus der Nähe ist die Gestaltung des Sockels bzw. die Gestaltung des unteren Gebäudereichs des Hochhauses relevant. Ob ein Hochhaus 10 Stöcke mehr oder weniger aufweist, ist aus der Nähe somit kaum spürbar. In der Fernwirkung kann mit der angestrebten Höhe der neuen Hochhäuser eine Differenzierung zu den bestehenden Hochhäusern («Leberwurst», «Blutwurst») erzielt werden. Dadurch entsteht eine städtebauliche Akzentuierung, ein monotones Bild wird vermieden.

Thema	MiWi Nr.	Mitwirkungsbeitrag	GP / BNO	Stellungnahme der Gemeinde
				<p>Die visuelle Fernwirkung wurde bereits infolge der Mitwirkung zum Entwicklungsrichtplan stark verbessert. Aufgrund der Rückmeldungen aus der Bevölkerung wurden die zwei damals vorgesehenen breiten Hochhausscheiben je in ein Doppel-Hochhaus mit schlanken Gebäuden aufgeteilt.</p> <p>Diese neuen Doppel-Hochhäuser zeigen die Mitte von Spreitenbach an. Anschliessend fallen die Gebäudehöhen stetig ab und bilden eine stimmige städtebauliche Silhouette.</p> <p>Durch die gestapelte Dichte der Hochhäuser erhalten Bewohner und Bevölkerung mehr Frei- und Grünraum.</p>
Hochhäuser	9	Die Werbung von der Dachkrone im Baubereich E (Shoppi Tivoli) ist auf dem Hochhaus im Baubereich B zu ermöglichen.	GP	<p>Berücksichtigt.</p> <p>In den Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom Gestaltungsplan wird § 8 Abs. 3 entsprechend erweitert. Wichtig ist, dass die technisch bedingten Dachaufbauten mit einer sorgfältig gestalteten Dachkrone (Blende) kaschiert werden (Fernwirkung). Daran kann die "Shoppi Tivoli" Werbung angebracht werden (sinnvolle Ausmasse definieren). Allenfalls ist diesbezüglich eine Höhe für die Dachkrone festzulegen.</p>
Infrastruktur	7	Die Erschliessung des Postgebäudes sei (inklusive Kurzzeitparkplätzen) im Gestaltungsplan Neumatt Nord aufzuzeigen.	GP	<p>Berücksichtigt.</p> <p>Die Erschliessung der Post findet über die Zu- und Wegfahrt Baubereich K und die Kurzzeitparkplätze zwischen Baubereich I und H statt (wird im Bericht mit Hinweis auf Post nachträglich erläutert).</p>
Infrastrukturen	6	Sind die Strukturen (z.B. auswärtige Regionalpolizei, Gemeindeversammlung usw.) angesichts der angestrebten Gemeindegrösse von fast 15'000 Einwohnerinnen und Einwohnern noch angemessen?	Allgemein	<p>Beantwortung.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die institutionellen Strukturen auch mit einer Entwicklung auf 15'000 Einwohner in der bestehenden Form genügen.</p> <p>Die Frage nach Alternativen für die GV ist primär eine politische Frage, welche in der Vergangenheit ja auch schon behandelt wurde.</p> <p>Betreffend der Polizei ist dies in erster Linie eine finanzielle Frage. Die heutige Lösung stellt eine kostengünstige Variante dar und</p>

Thema	MiWi Nr.	Mitwirkungsbeitrag	GP / BNO	Stellungnahme der Gemeinde
				wird auch für eine Gemeinde mit 15'000 Einwohnern als zweckmässig erachtet.
Lärm	5	Bei Bisenlage (Nordostwind) ertönt der Auffahrlärm der SBB nicht als Dauerrauschen, sondern als zufälliges Knallen währen Tag und Nacht. Vor allem in den höheren Etagen wird dies deutlich mehr stören als der Verkehrslärm.	Projekt	Berücksichtigt (Bauverfahren). Die Bauherrschaft ist sich dieses Umstands bewusst und untersucht bereits die Auswirkungen des Güterbahnhofes auf die Wohnbauten, um bei der architektonischen Detailbearbeitung des Bauprojekts entsprechend darauf zu reagieren.
Mehrwert	3	Wie wurde der Mehrwert auf Grund der höheren Ausnutzung berechnet? Wie viel Prozent wurde ausgeschöpft? Werden Teile an den Kanton abgegeben (10 %)?	BNO / Vertrag	Beantwortung. Der Kanton ist in die Thematik der Mehrwertabgabe nicht beteiligt, da dieser nur bei Neu-Einzonungen gemäss § 28a ff. Baugesetz involviert wird. Die vorliegende Planung richtet sich nach § 28a Abs. 2 Baugesetz, wonach die Gemeinden für andere Planungsvorteile (ausser bei Einzonungen) in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren können. Der Mehrwert wurde auf Basis der Residualmethode und der geplanten Neubauten gerechnet. Die vereinbarte Mehrwertabgabe von insgesamt CHF 13'500'000.- deckt den errechneten Mehrwert vollumfänglich ab.
Mehrwert	3	Die Mittel der Mehrwertzahlung werden innerhalb des GP-Perimeters investiert. Der Investor hat ein grosses Interesse an einer attraktiven Umgebung bzw. auch dem Stadtplatz und sollte daher auch für den Unterhalt aufkommen.	BNO / Vertrag	Teilweise Berücksichtigt. Die Mehrwertabgabe beinhaltet auch aus den künftigen Unterhaltskosten hergeleitete Einmalzahlungen für den Unterhalt des Stadtplatzes und des Starparks über einen längeren Zeitraum. Mit dieser Lösung entsteht eine beidseitige Kosten- und Planungssicherheit. Die qualitativen Rahmenbedingungen und das Verfahren zur Entwicklung dieser für die gesamte Gemeinde wichtigen Freiräume werden im Gestaltungsplan festgesetzt.
Mehrwert	3	Auf Grund der Vielzahl an langfristigen Folgekosten für die Gemeinde (Kita, Schule, Kindergärten) fragt man sich, ob	BNO / Vertrag	Beantwortung. Erträge aus dem Mehrwertausgleich sind gemäss Bundesrecht nutzungsgebunden einzusetzen (Art. 5 Abs. 1ter Raumplanungsgesetz).

Thema	MiWi Nr.	Mitwirkungsbeitrag	GP / BNO	Stellungnahme der Gemeinde
		der Mehrwertausgleich richtig eingesetzt wird?		<p>Sie sollen primär der qualitativen Aufwertung von Siedlung und Landschaften oder für Entschädigungen raumplanerischer Massnahmen (Enteignungen) dienen. Im Grundsatz sollen die Mittel dort zur qualitativen Aufwertung eingesetzt werden, wo diese auch generiert werden.</p> <p>Die durch die Mehrwertabgabe primär finanzierten Freiräume stehen der gesamten Öffentlichkeit zur Verfügung und leisten einen identitätsstiftenden Beitrag an die Gemeinde.</p> <p>Mögliche Folgekosten wie Schule, Turnhalle und Gemeindehaus sind in der Finanzplanung der Gemeinde Spreitenbach bereits eingerechnet. Hinzu kommt, dass die Entwicklung des Gebiets Neumatt und die dabei angesprochenen Bewohnerzielgruppen aus den mittleren und höheren Einkommensbereichen das Steuersubstrat positiv beeinflussen sollen.</p>
Mehrwert	7	<p>a) Die Mehrwertabschöpfung innerhalb der bestehenden Bauzonen sei für das ganze Gemeindegebiet zu regeln.</p> <p>b) Die vorliegend erhobene Mehrwertabschöpfung mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag muss offengelegt werden.</p>	BNO / Vertrag	<p>Teilweise Berücksichtigt (Gesamtrevision BNO).</p> <p>a) Mit § 28a Art. 2 Baugesetz des Kantons Aargau werden die Gemeinden ermächtigt, planungsbedingte Vorteile im Rahmen von verwaltungsrechtlichen Verträgen abzuschöpfen.</p> <p>Die Gemeinde Spreitenbach hat in ihrer räumlichen Entwicklungsstrategie eine entsprechende Handlungsanweisung festgehalten (verursachergerechte und konsequente Mehrwertabschöpfung).</p> <p>In jüngster Zeit wendet die Gemeinde Spreitenbach diesen Grundsatz konsequent an. Unter Berücksichtigung der Gleichbehandlung wird sich diesbezüglich eine Anwendungspraxis entwickeln. Allerdings lassen sich fallweise Betrachtungen und den jeweiligen Gegebenheiten angepasste Lösungen nicht vermeiden, da letztlich eine möglichst gute Lösung auf den jeweiligen Standort und das Vorhaben abgestimmt werden muss. Der Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen kann nebst finanziellen Beiträgen auch als Sachleistungen (Z.B. Aufwertungsmassnahmen) erfolgen.</p> <p>Der Gemeinderat behält sich vor, im Rahmen der bevorstehenden Gesamtrevision der BNO, dem Souverän weitergehende Bestimmungen zur Mehrwertabgabe vorzuschlagen.</p>

Thema	MiWi Nr.	Mitwirkungsbeitrag	GP / BNO	Stellungnahme der Gemeinde
				b) Der öffentlich-rechtlichem Vertrag wird mit der öffentlichen Auflage der Planungsinstrumente gemäss § 24 Baugesetz aufgelegt.
Mobilität	5	Es wird ein Konzept für die Velo-, Trottnett- usw. -Fahrer vermisst, welches unabhängig von Fussgängerwegen das Umsteigen vom Auto auf andere Verkehrsmittel attraktiver macht. Ein solches Konzept ist unverzichtbar.	GP	Berücksichtigt. Generell wird der Freiraum um das Shoppi für Langsamverkehrsteilnehmer deutlich durchlässiger und freundlicher gestaltet, was diese allgemein begünstigt. Mit dem Baugesuch muss zwingend ein Mobilitätskonzept beigebracht werden, welches weitere, auf das Bauvorhaben angepasste und abgestimmte Massnahme zur Förderung alternativer Verkehrsmittel beinhaltet und zudem der Reduktion von Parkplätzen beiträgt. Die Rahmenbedingungen dazu werden im Gestaltungsplan festgelegt.
Mobilität	5	Es sind genügend Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge breitzustellen.	GP und Projekt	Berücksichtigt. Gemäss Gestaltungsplan sind bei den Autoabstellplätzen die Voraussetzungen zu schaffen, um bedarfsgerechte Auflademöglichkeiten für E-Autos anbieten zu können.
ÖV Anbindung	2	Es ist eine optimale Anbindung der Überbauung an den öffentlichen Verkehr (keine provisorische Lösung) zu realisieren. Von Beginn an ist eine optimale Anbindung an den ÖV (Bus und Limmattalbahn) zu gewährleisten. Eine Erdgeschoss-Variante ist vorzuziehen.	GP	Berücksichtigt. Mit den geplanten Haltestellen an der Zentrumsstrasse wird der Bus so nah wie möglich an der Haltestelle Limmattalbahn (LTB) angeordnet, um die Umsteigebeziehungen möglichst kurz zu halten und die ÖV-Nutzer so nah wie möglich an alle Nutzungen im Zentrum zu führen (Shoppi, Tivoli-Garten, Pathé usw). Direkte Wegbeziehungen auf EG-Niveau sind bevorzugt geplant, insbesondere für die Einbindung des Stadtplatzes. Passerellen werden im Verfahren zur Entwicklung des Stadtplatzes ebenfalls geprüft. Die Gemeinde hat im Entwurf zum Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) verschiedene Buskonzepte geprüft und die Lösung mit den Bushaltestellen an der Zentrumsstrasse bietet am meisten Vorteile. Die genaue Ausgestaltung des Stadtplatzes und die Wegverbindungen zur LTB und zum Bus, in das Shoppingcenter und in die

Thema	MiWi Nr.	Mitwirkungsbeitrag	GP / BNO	Stellungnahme der Gemeinde
				<p>Spreitenbacher Quartiere sollen unter Einbezug der Bevölkerung weiterentwickelt werden. Dabei werden insbesondere die Nutzungen des Stadtplatzes als Ankommensort in Spreitenbach (z.B. mit Kiosk) und die Wegverbindungen das Hauptthema sein. Die Bauherrschaft hat die Verpflichtung zum Einbezug der Bevölkerung in den Sondernutzungsvorschriften des Gestaltungsplans bereits festgesetzt bzw. lässt diese Verpflichtung festsetzen.</p>
<p>ÖV Anbindung</p>	<p>5</p>	<p>Wie ist der Platzbedarf für den öffentlichen Busverkehr mit Haltestellen und WC-Anlagen für die Chauffeure gelöst? Der Platz beim Stadtplatz ist sehr beschränkt, weshalb vermutlich ein oder mehrere Fahrstreifen geopfert werden müssen.</p>	<p>GP, KGV</p>	<p>Berücksichtigt.</p> <p>Neu sind die Bushaltekanten als Fahrbahnhaltestellen bzw. Busbuchten direkt an der Zentrumsstrasse vorgesehen (die genaue Lage ist Bestandteil laufender Prüfungen gemäss Buskonzept bzw. Kommunalem Gesamtplan Verkehr KGV).</p> <p>Damit können die Umsteigebeziehungen zwischen den Busanbindungen und der LTB möglichst kurz gehalten werden und die ÖV-Nutzer können möglichst dicht an alle Nutzungen rund um den Knoten Landstrasse / Zentrumsstrasse herangeführt werden.</p> <p>Fragen zur notwendigen und sinnvollen öffentlichen Infrastruktur wie Möblierung / WC sind im Zusammenhang mit der Detailplanung des Stadtplatzes zu klären (Workshopverfahren mit der Bevölkerung, Rahmenbedingungen werden mit dem Gestaltungsplan festgesetzt).</p>
<p>Planung</p>	<p>7</p>	<p>Auf den Erlass von § 5^{bis} Entwurf Teilrevision BNO sei zu verzichten. Kommunale Richtpläne halten übergeordnetem Recht nicht Stand.</p> <p><i>§ 5^{bis} Richtplanung</i></p> <p><i>1 Kommunale Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung in einem Gebiet auf. Sie beruhen auf Konzepten und enthalten Festlegungen zu Bauten, Freiraum, Verkehr, Umwelt etc.</i></p>	<p>BNO</p>	<p>Nicht berücksichtigt.</p> <p>Mit § 5^{bis} schafft die Gemeinde die gesetzliche Grundlage, um eigene kommunale Richtpläne für die Behörden verbindlich zu erlassen. Zu deren konkreter räumlicher Ausdehnung gibt es keine Vorgaben.</p> <p>Entsprechende Bestimmungen kommen im Kanton Aargau in vergleichbarer Weise bereits bei verschiedenen Gemeinden zur Anwendung (vgl. Muster-BNO, BVU ARE).</p> <p>Kommunale Richtpläne können dem Kanton zur Stellungnahme unterbreitet werden, um die Übereinstimmung mit übergeordneten</p>

Thema	MiWi Nr.	Mitwirkungsbeitrag	GP / BNO	Stellungnahme der Gemeinde
		<p><i>2 Die kommunalen Richtpläne sind behördenverbindlich und werden vom Gemeinderat erlassen. Sie sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen der Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.</i></p>		<p>Festlegungen zu prüfen, was beim Entwicklungsrichtplan Neumatt auch geschehen ist.</p> <p>In seiner fachlichen Stellungnahme im Rahmen der kantonalen Vorprüfung zur Teiländerung der BNO hatte der Kanton auch keinerlei Beanstandung an § 5^{bis} BNO.</p>
<p>Preisniveau / Angebot</p>	<p>1</p>	<p>Luxuswohnungen sind fehl am Platz. Solche entsprechen nicht dem Bedarf, da in Spreitenbach sehr viele Ausländer und sozial schwächere Personen wohnen. Anzubieten sind bezahlbare Wohnungen, die in Zürich nicht verfügbar sind – deshalb zieht man nach Spreitenbach.</p>	<p>Projekt</p>	<p>Teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Gebäude und die Wohnungen werden so beschaffen und ausgestattet, dass Bewohnerzielgruppen angesprochen werden, die in Spreitenbach aktuell untervertreten sind.</p> <p>Günstige Wohnungen sind im Bestand hinreichend vorhanden, es fehlen vor allem Wohnungen im gehobenen Segment für entsprechendes Klientel, welches einen positiven Beitrag an die Gemeinde leistet. Dies konnte in einer Untersuchung von EBP Schweiz AG entsprechend dargelegt werden. Diese Empfehlung wird bei der Entwicklung und der Angebotsgestaltung stark berücksichtigt.</p> <p>Konkret werden mit den neuen Wohnungen im Neumatt Zielgruppen mit einem mittleren bis höheren Einkommen angesprochen. So wird auch ein positiver Einfluss auf das Steueraufkommen der Gemeinde entstehen. Luxuswohnungen werden aber explizit nicht entstehen. In den Doppel-Hochhäusern ist es so, dass die Qualität und Vorzüge der Wohnungen nach oben hin, zunehmen werden (Aussicht!). Entsprechend werden auch die Mietpreise höher sein, je weiter oben die Wohnungen liegen.</p>
<p>Städtebau</p>	<p>7</p>	<p>Vor der öffentlichen Auflage der Teilrevision BNO und des Gestaltungsplanes Neumatt Nord sei ein unabhängiges städtebauliches Gutachten für die räumliche Entwicklung aller Entwicklungsgebiete, insbesondere aller „Entwicklungsgebiete „Limmattalbahn“ in Auftrag zu geben, anhand dessen speziell die</p>	<p>Allgemein</p>	<p>Beantwortung.</p> <p>Die Räumliche Entwicklungsstrategie 2030 wurde partizipativ mit der Bevölkerung erarbeitet und am 2. Mai 2016 beschlossen. Darin wird die strategische Entwicklung der Gemeinde Spreitenbach aufgezeigt und festgesetzt. Unter anderem wird darin der Bereich Shoppi als ein "Stadtzentrum" definiert, welches das lokale, urbane Zentrum von Spreitenbach bezeichnet und zugleich ein</p>

Thema	MiWi Nr.	Mitwirkungsbeitrag	GP / BNO	Stellungnahme der Gemeinde
		<p>Hochhausstandorte für das gesamte Gemeindegebiet aufeinander abzustimmen, festzulegen und zu definieren sind, wobei die Frage der gesamten kommunalen Nutzungskapazität mitentscheidend sein soll.</p>		<p>wichtiges regionales Zentrum im Limmattal darstellt. Entsprechende Handlungsanweisungen sehen folgendes vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung und bauliche Ergänzung, - Öffnung und bessere Integration Nachbarschaft, - kommunaler Entwicklungsrichtplan Shoppi (zum damaligen Zeitpunkt noch zu ergänzen). <p>Als ein Bestandteil eines Gebietes mit Hochhäusern mit ortsbildprägender Bebauung gemäss dem regionalen Entwicklungskonzept Baden Regio (REK) entspricht es den regionalen Vorgaben diesbezüglich. Der Arbeitshilfe Hochhäuser und höhere Häuser für die Gemeinden von Baden Regio wird entsprochen. Entsprechend attestiert der Kanton in seiner fachlichen Stellungnahme vom 21. März 2019 im Rahmen der kantonalen Vorprüfung, dass der Gestaltungsplan Neumatt Nord und die Teiländerung BNO Neumatt sowohl mit den Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans wie auch mit den Vorgaben des Regionalen Entwicklungskonzepts (REK) Baden Regio übereinstimmen.</p>
<p>Stadtpark</p>	<p>4</p>	<p>Der Park ist insbesondere für das Areal und dessen Bewohner eine wichtige Aufwertung und führt auch zur Qualitätssteigerung für die Investoren. Der Investor CS Interswiss sollte in die Gestaltung miteinbezogen werden und sich auch an den Investitionen sowie am Unterhalt zu 50 % beteiligen.</p>	<p>GP</p>	<p><u>Teilweise berücksichtigt.</u></p> <p>Der Stadtpark als Freiraum steht der gesamten Bevölkerung als Freiraum zur Verfügung. Entsprechend soll die gesamte Bevölkerung in die Planung und Definition der dort stattfindenden Nutzung einbezogen werden. Die durch die Investoren zu erbringenden Anforderungen an den Aussenraum, insbesondere die gemäss § 49 BNO erforderlichen Spiel- und Begegnungsflächen müssen auf den jeweiligen Privatgrundstücken erstellt werden.</p> <p>Für die Finanzierung des künftigen und in Etappen zu realisierenden Stadtparkes ist ein Anteil der Mehrwertabgabe in entsprechendem Mehrwertvertrag vorgesehen. Dazu ein Ausschnitt aus der Medienmitteilung zur Mehrwertabgabe: "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</p>

Thema	MiWi Nr.	Mitwirkungsbeitrag	GP / BNO	Stellungnahme der Gemeinde
				<p>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."</p>
Stadtpark	4	<p>Massnahmen zum Stadtpark sollen zeitnah erfolgen, damit die Bevölkerung einen Mehrwert erkennen und dieser genutzt werden kann.</p>	GP	<p>Nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Stadtpark muss aufgrund der aktuellen Eigentums- und Nutzungsverhältnisse etappiert entwickelt werden. Die Bevölkerung soll dabei ihre Bedürfnisse einbringen können.</p> <p>Der Investor ist insoweit beteiligt, als dass die Mehrwertabgabe einen Beitrag an die Unterhaltskosten des Stadtparks (Einmalzahlung) enthält. Mit dieser getroffenen Lösung entsteht eine beidseitige Kosten- und Planungssicherheit.</p> <p>Priorität im Einklang mit der baulichen Entwicklung hat vor allem der Nahbereich zum Shoppi, um mit der Verknüpfung der Sockelgeschosse mit den Zugängen zum Shoppi und den angrenzenden Freiräumen die erwünschte Öffnung des Gebäudekomplexes zu erzielen. Eine erste Etappe kann rasch gestartet werden, wenn dies der Wunsch der Bevölkerung ist. Es könnte sich dabei zum Beispiel um zusätzliche Wege durch den künftigen Stadtpark handeln, um das historische Dorfzentrum Spreitenbachs mit dem Areal Neumatt bzw. dem Shoppi zu verknüpfen.</p>
Stadtplatz	3	<p>Der Stadtplatz muss in Zukunft eine attraktive Tribüne sein, womit nicht nur das Shoppi sondern im Idealfall auch die ganze Gemeinde aufgewertet wird (Platz zum Aufenthalt).</p>	GP	<p>Berücksichtigt.</p> <p>Die genaue Ausgestaltung des Stadtplatzes und die Wegverbindungen zu LTB und Bus, in das Shoppingcenter und in die Spreitenbacher Quartiere sollen unter Einbezug der Bevölkerung weiterentwickelt werden. Dabei werden insbesondere die Nutzungen des Stadtplatzes als Ankommensort in Spreitenbach (z.B. mit Ki-</p>

Thema	MiWi Nr.	Mitwirkungsbeitrag	GP / BNO	Stellungnahme der Gemeinde
				<p>osk) und die Wegverbindungen das Hauptthema sein. Die Bauherrschaft hat die Verpflichtung zum Einbezug der Bevölkerung in den Sondernutzungsvorschriften des Gestaltungsplan bereits festgesetzt bzw. lässt diese Verpflichtung festsetzen.</p> <p>Qualitative Anforderungen an den Stadtplatz werden in den Bestimmungen und im Bericht des Gestaltungsplans spezifischer formuliert. Dabei stehen folgende Zielsetzungen im Vordergrund:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtplatz übernimmt eine Transitfunktion zwischen den rundherum angeordneten Nutzungen (Shoppi, Pathé, Tivoli Garten, LTB, Bus usw.) und bildet das Bindeglied auf der Zentrumsachse vom Dorf zur Limmat. - Er bildet einen repräsentativen und einladenden Zugang zum Shoppingcenter. - Mit einer attraktiven Gestaltung und Möblierung bildet er einen Treffpunkt mit Transitfunktion. <p>Der Gemeinderat Spreitenbach betrachtet die Gestaltung des Stadtplatzes und seiner Umgebung als eigenständiges Projekt. Es ist zurzeit noch nicht soweit bearbeitet, dass alle Fragen beantwortbar sind. Für die weitere Planung des Stadtplatzes wird ein Workshopverfahren durchgeführt, an dem sich Interessengruppen, Parteien und die Bevölkerung beteiligen können. So können die Belange von Fussgängern, Velofahrern, Autofahrern usw. in das Projekt einfließen. Ausserdem soll der Stadtplatz ein Ort des Ankommens sein und das Tor zu Spreitenbach verkörpern.</p>
Stadtplatz	3	Die Ausfahrt aus dem bestehenden Parkhaus entfaltet eine Barrierenwirkung und stellt eine Gefahr für Velo und Fussgänger dar. Die Ausfahrt soll ggf. unterirdisch erfolgen oder im Baubereich G anders gelöst werden.	GP	<p>Berücksichtigt.</p> <p>Die Zu- und Wegfahrten sind im Rahmen der Erarbeitung des Stadtplatzes unter Einbezug der Bevölkerung ebenfalls zu prüfen ggf. anzupassen, sodass der Platz sein volles Potential entfalten kann.</p>
Stadtplatz	3	Stadtplatz soll als Drehscheibe fungieren und deshalb ist ein zusätzlicher attraktiver öffentlicher Raum für den Austausch	GP	<p>Berücksichtigt.</p> <p>Dem Anliegen wird im GP mit dem "Quartierplatz", welcher den Zentrumsschopf umgibt, Rechnung getragen. Dieser muss mit</p>

Thema	MiWi Nr.	Mitwirkungsbeitrag	GP / BNO	Stellungnahme der Gemeinde
		<p>zwischen der Spreitenbacher Bevölkerung z.B. beim Zentrumsschopf zu schaffen.</p>		<p>dem zu erstellenden Gesamtkonzept (welches im Rahmen der Qualitätssicherung geprüft wird) ausformuliert werden. Gemäss den Sondernutzungsvorschriften des Gestaltungsplans muss eine hohe Aufenthaltsqualität in Abstimmung mit der Nutzung des Zentrumsschopfs erreicht werden. Angebunden über die Esplanade und flankiert von Parkflächen um Baubereich I und vom Stadtpark besteht ein grosses Potenzial für eine hohe Freiraumqualität in diesem Bereich.</p> <p>Mit der zukünftigen Entwicklung des Stadtparks wird ein weiteres grosses Potenzial für die Bevölkerung geschaffen. Diese grosse Freifläche im Siedlungsgebiet von Spreitenbach soll dereinst massgeschneidert auf die Bedürfnisse der Bevölkerung ausgestaltet werden. Um dieses zu erreichen wird im Gestaltungsplan zu dessen Entwicklung ein partizipatives Workshopverfahren unter Einbezug der Bevölkerung vorgegeben.</p>
Stadtplatz	4	<p>Der Stadtplatz ist an der falschen Stelle, da lediglich die Blutwurst davon profitiert. Der Stadtplatz wird kein Begegnungsort sein.</p> <p>Der Stadtplatz sollte eher im Bereich des neuen Gemeindehauses liegen.</p> <p>Der Einbezug der Liegenschaft "Blutwurst" wäre bei der Gestaltung dieses Platzes zwingend, da vor allem diese davon profitieren und wenigstens dort ein angemessener Begegnungsraum mit Spielplatz für diese Liegenschaft entstehen kann.</p>	GP	<p>Nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Stadtplatz übernimmt eine Transit- und Ankommensfunktion. Als Transitplatz bildet er eine wichtige Schanierstelle zwischen den verschiedenen Nutzungen rund um den Knoten Zentrumsstrasse / Landstrasse (Shoppi, Tivoli Garten, Pathé). Zudem ist er ein Bindeglied auf der Zentrumsachse Dorf <> Limmat. Als Ankommensort kann der Stadtplatz durch eine entsprechende Gestaltung das Eingangstor zu Spreitenbach bilden und entscheidend prägen (identitätsstiftende Wirkung).</p> <p>Die Details zur Gestaltung und Nutzung werden im weiteren Projektverlauf in einem Workshopverfahren unter Einbezug der Bevölkerung geklärt und festgelegt.</p> <p>Der Gemeinderat ist der Meinung, dass der Stadtplatz für das Quartier, die neuen Bauten und ganz Spreitenbach an dieser Stelle richtig und wichtig ist, da auch der ÖV "Hauptbahnhof" dort liegen wird (zentraler Ankunftsort für Spreitenbach). Die Erstellung des Stadtplatzes ist Teil der Mehrwertabgabe und wird durch die</p>

Thema	MiWi Nr.	Mitwirkungsbeitrag	GP / BNO	Stellungnahme der Gemeinde
				Bauherrschaft des Projekts Neumatt finanziert. Als Begegnungsorte vorgesehen sind der vorgesehene Quartierplatz beim Zentrumsschopf sowie ein angedachter Platz beim Gemeindehaus. Der Einbezug der Liegenschaft "Blutwurst" kann aufgrund der Eigentümerverhältnisse nicht forciert werden (Besitzstand).
Stadtplatz	5	Wo werden öffentliche Toilette beim Stadtplatz angeordnet?	Projekt	Berücksichtigt (nachgelagertes Verfahren). Fragen zur notwendigen und sinnvollen öffentlichen Infrastruktur wie Möblierung / WCs sind im Zusammenhang mit der Detailplanung Stadtplatz zu klären (Workshopverfahren mit der Bevölkerung, Rahmenbedingungen werden über Gestaltungsplan festgesetzt).
Stadtplatz / Durchwegung	4	Die Verbindung Dorfstrasse – Zentrumstrasse - Überquerung Landstrasse / Sandackerstrasse ist ungenügend. Durch die neuen Bauten (HGO, Limmatspot) entstehen deutlich höhere Fussgängerströme. Hinzu kommen die LTB und der Individualverkehr. Eine zweite Etage für Fussgänger und Velofahrer auf einer höheren Ebene würde für alle Teilnehmer für Entlastung sorgen und die Verkehrssicherheit erhöhen. Anstelle von einem Lift wäre ein Rampenkonzept denkbar.	GP	Teilweise berücksichtigt (nachgelagertes Verfahren). Eine ebenerdige Fussgängerführung auf (Ebene 0 EG) rund um den Stadtplatz ist bereits im Projekt der Limmattalbahn verankert und bereits bewilligt. Das vorgesehene Workshopverfahren für den Stadtplatz (unter Einbezug der Bevölkerung) wird die Passantenführung ebenfalls berücksichtigen und Klarheit darüber bringen, ob auch eine Verbindung auf Ebene +1 notwendig sein wird. Diese könnte auch ergänzend zur derzeit priorisierten Verbindung auf der Ebene 0 realisiert werden.
Stadtplatz / Durchwegung	5	Die Fussgängerführung im Bereich Stadtplatz ist ungenügend. Die Erschliessung im Bereich Ost ist nicht konkret genug. Auf eine Liftlösung sollte verzichtet werden, vielmehr würde eine Rampenlösung allenfalls sinnvoll sein.	GP	Teilweise berücksichtigt (nachgelagertes Verfahren). Eine ebenerdige Fussgängerführung (Ebene 0) rund um den Stadtplatz ist bereits im Projekt der Limmattalbahn verankert und bewilligt. Das vorgesehene Workshopverfahren für den Stadtplatz (unter Einbezug der Bevölkerung) wird die Passantenführung ebenfalls berücksichtigen und Klarheit darüber bringen, ob auch eine Verbindung auf Ebene +1 notwendig sein wird. Diese könnte auch ergänzend zur derzeit priorisierten Verbindung auf der Ebene 0 realisiert werden.

Thema	MiWi Nr.	Mitwirkungsbeitrag	GP / BNO	Stellungnahme der Gemeinde
				<p>Im vorgesehenen Workshopverfahren können die Belange von Fussgängern, Velofahrern, Autofahrern usw. in das Projekt einfließen. Die Zu- und Wegfahrten sind in diesem Rahmen ebenfalls zu prüfen ggf. anzupassen, sodass der Platz sein volles Potenzial für Spreitenbach entfalten kann.</p>
Zukünftige Bewohner	6	Ziehen mit dem geplanten attraktiven Wohnungsangebot neue Bewohner nach Spreitenbach, welche das Steuersubstrat verbessern und erhöhen?	Projekt	<p>Beantwortung.</p> <p>Die Gebäude und die Wohnungen werden so beschaffen und ausgestattet, dass Bewohnerzielgruppen angesprochen werden, die in Spreitenbach aktuell untervertreten sind.</p> <p>Günstige Wohnungen sind in Spreitenbach im Bestand hinreichend vorhanden; es fehlen vor allem Wohnungen im gehobenen Mietsegment und Eigentumswohnungen. Dies konnte in einer Untersuchung von EBP Schweiz AG entsprechend belegt werden. Diese Empfehlung wird bei der Entwicklung und der Angebotsgestaltung in der Neumatt berücksichtigt. Konkret werden im Neumatt Zielgruppen mit einem mittleren bis höheren Einkommen angesprochen. So wird auch ein positiver Einfluss auf das Steueraufkommen der Gemeinde entstehen können.</p> <p>Für einen langfristig positiven Effekt sorgt der Eigentümer/Bauherr, der Immobilienfonds CS REF Interswiss. Der Fonds wird den Lebenszyklus der Gebäude professionell managen und auf zeitgerechte Unterhalts- und Renovationsarbeiten achten. Der CS REF Interswiss hat bereits bei der Renovation des Shoppi-Hochhauses und an vielen anderen Orten bewiesen, dass ihm die Werterhaltung der Bausubstanz ein grosses Anliegen ist.</p> <p>Hinweis: Es wird derzeit (Stand Mai 2019) eine Studie vom unabhängigen Unternehmen Wüest Partner AG erstellt, die aufzeigt, was für eine Auswirkung die Arealentwicklung Neumatt auf das Preisniveau, die Wertentwicklung und auch auf die Steuern der Gemeinde haben wird.</p>

Thema	MiWi Nr.	Mitwirkungsbeitrag	GP / BNO	Stellungnahme der Gemeinde
Zukünftige Bewohner	6	Tragen die neuen Bewohnenden dazu bei, dass Spreitenbach bei der Sozialhilfefquote vom unrühmlichen kantonalen Spitzenplatz wekommt?	Projekt	<p>Beantwortung.</p> <p>Mit der Beibehaltung des Status Quos kann die Situation nicht verbessert werden. Im Gegenteil: Im schlimmsten Fall droht eine weitere Abwärtsspirale. Spreitenbach braucht dringend qualitativ hochwertige Entwicklungen – wie eben im Neumatt. Diese wird von einem langfristig interessierten Investor realisiert, den die Gemeinde gut kennt. Mit dem angestrebten Wohnungsmix, dem attraktiven Angebot (Gewerbe, Miete, Eigentumswohnungen) und der hochwertigen Ausstattung der Gebäude lässt sich das anvisierte Zuzügersegment ansprechen. Die Gemeinde erwartet dadurch einen positiven Effekt auf das Steuersubstrat und auch auf das Image. Nicht zu vernachlässigen ist, dass im Sog von qualitativ hochwertigen Entwicklungen auch eine Aufwertungsmotivation in benachbarten Liegenschaften und Quartieren entsteht. Die Neumatt hat das Potenzial, für die Gemeinde Spreitenbach einen Wendepunkt in Richtung einer positiven Entwicklung darzustellen.</p>

6 Abkürzungsverzeichnis

aPLS	aktives Parkleitsystem
ASTRA	Bundesamt für Strassen
BNO	Bau- und Nutzungsordnung
EKZ	Einkaufszentrum
ERP	Entwicklungsrichtplan
FRV	Fuss- und Radwegverkehr
GP	Gestaltungsplan
GR	Gemeinderat
h	Stunde
HASP	Haltestellenposition
HGO	Handels- und Gewerbezone Ost
KGV	Kommunaler Gesamtplan Verkehr
LTB	Limmattalbahn
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖV	Öffentlicher Verkehr
RES	Räumliche Entwicklungsstrategie
SNV	Sondernutzungsvorschriften
VGE	Entscheid Verwaltungsgericht Kanton Aargau