

# 13,5 Mio. Franken Mehrwertausgleich

**Damit das Projekt Neumatt mit den zwei Doppelhochhäusern beim Shoppi realisiert werden kann, bedarf es einer Teiländerung in der Bau- und Nutzungsordnung und eines Gestaltungsplans. Der Gemeinderat lanciert am Montag ein Mitwirkungsverfahren dazu.**

MELANIE BÄR

Um das Projekt Neumatt realisieren und die Doppelhochhäuser bauen zu können, muss die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) angepasst werden. Warum? Valentin Schmid: Um die gesetzliche Grundlage für den Bau zu schaffen. Ein Beispiel: Im Moment liegt das Gebiet nicht in der Wohn-, sondern in der Einkaufszone. Um dort zusätzliche Wohnungen bauen zu können, muss vorgängig die Zone angepasst werden. Deshalb hat der Gemeinderat einen Teil der BNO überarbeitet (*blauer Kasten, Anm. d. Red.*) und einen Gestaltungsplan dazu gemacht. Am Montag schalten wir die detaillierten Projektinformationen auf der Gemeinewebsite dazu auf. Ab diesem Zeitpunkt kann sich die Bevölkerung innerhalb eines Monats im Mitwirkungsverfahren dazu äussern.

**Was macht der Gemeinderat mit den Rückmeldungen, die er aus der Bevölkerung erhält?** Wir werden sie prüfen und wenn sie stimmig



Visualisierung Zentrum Neumatt: Vier neue Türme für Spreitenbach. zVg

sind, in die Planungen einfließen lassen, wie wir das schon beim Entwicklungsrichtplan gemacht haben. Wir informierten von Anfang an öffentlich, machten einen Workshop und arbeiteten mit einer Begleitgruppe zusammen. Sie haben wichtige Inputs zur Erdgeschossnutzung, zu den Zugängen und der Gestaltung des Umgebungsraums geliefert, die berücksichtigt worden sind.

**Wann werden die Teiländerung der BNO und der Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt?** Voraussichtlich im Juni. Über die BNO wird dann das Stimmvolk an der Gemeindeversammlung im November abstimmen. Danach gibt es eine Beschwerdefrist und wenn es keine Einwendungen gibt, ist die Änderung danach rechtskräftig. Beim Gestaltungsplan läuft es ähnlich: Er wird vom Gemeinderat festgelegt und vom Kanton ge-

nehmigt. Aber die Bevölkerung hat auch dort das Recht, Beschwerde einzureichen.

**Wenn die Stimmberechtigten im November an der Gemeindeversammlung der Zonenänderung nicht zustimmen, können die beiden Hochhäuser mit den 600 Wohnungen nicht gebaut werden ...** Ja, so ist es. Das würde der Gemeinderat bedauern. Spreitenbach ist vom Kanton als Wohn- und Entwicklungsstandort bestimmt worden und deshalb müssen in Spreitenbach zusätzliche Arbeits- und Wohnplätze geschaffen werden. Wir gehen von einem Bevölkerungswachstum von 2000 bis 3000 Einwohnern auf maximal 15000 Einwohner bis im Jahr 2030 aus. Wir haben das in der räumlichen Entwicklungsstrategie so berücksichtigt. Weil der Gemeinderat die bestehenden Quartiere nicht verdichten möchte, begrüßen wir die geplanten Woh-

nungen des Projekts Neumatt, Limmatspot und Kreuzacker. Sämtliche Entwicklungen finden im Bereich der Haltestellen der Limmattalbahn statt.

**Die Folgekosten der zusätzlichen Einwohner in der Infrastruktur und dem Unterhalt trägt später der Steuerzahler. Haben Sie Verständnis, dass ihn das nicht freut?** Jein. Im Finanzplan ist dieses Bevölkerungswachstum so vorgesehen. Und wir haben mit dem Grundeigentümer und Bauherren des Gebiets Neumatt einen Mehrwertausgleich ausgehandelt. Weil er durch die Umzonung einen Mehrwert hat, zahlt er uns 13,5 Millionen Franken. 5,5 Millionen Franken erhalten wir in bar und 8 Millionen Franken in Realleistungen.

**Was wird damit realisiert?** Unter anderem der Stadtplatz, der gegenüber der vorgesehenen Haltestelle Shoppi Tivoli der Limmattalbahn erstellt wird. Die finanziellen Mittel werden innerhalb des Gestaltungsperimeters eingesetzt. Zum Beispiel zur Erstellung von Infrastrukturen wie dem Fusswegnetz oder für Unterhaltungsarbeiten, beispielsweise beim Stadtplatz und beim Stadtpark.



Valentin Schmid.

Vom nächsten Montag, 18. März, bis am 15. April läuft ein vierwöchiges Mitwirkungsverfahren. Die Spreitenbacher können sich in dieser Zeit zu den Änderungen äussern, die der Gemeinderat vorschlägt. Infos unter: [www.spreitenbach.ch](http://www.spreitenbach.ch)

## TEILÄNDERUNGEN IN DER BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG UND INHALT GESTALTUNGSPLAN

- Die bisherige Einkaufszone wird in eine Wohn- und Einkaufszone überführt.
- Die Ausnutzungsziffer wird von 1.05 auf 2.0 erhöht. Dies soll die angestrebte Siedlungsentwicklung nach innen ermöglichen.
- Das Projekt Neumatt soll in Etappen realisiert werden und muss die einwandfreie Gestaltung von Bauten und Umgebung, die Erschliessung und den Betrieb gewährleisten.
- Gewisse Baubereiche sind für Wohnbauten vorgesehen; andere dienen Infrastrukturbauten und der Sicherung des Bestandes.
- Ans Shoppi Tivoli angegliedert sol-

- len die beiden Doppelhochhäuser mit je einer Höhe von knapp 100 Metern entstehen.
- Die Zeilenbauten an der Ecke Platanenweg/Baumgartenstrasse werden mindestens 25 Meter auseinanderliegen. In den beiden Gebäuden sollen Eigentumswohnungen entstehen.
- Die Sockelgeschosse der Doppelhochhäuser dienen gewerblichen und öffentlichen Nutzungen (z. B. Post, Restaurant, Café, Kita) und Gesundheitsnutzungen. In den restlichen Geschossen entstehen Mietwohnungen.
- Durch die Sockel der Doppelhochhäuser soll das Shoppi Tivoli besser mit der Aussenwelt verknüpft werden.

- Die Dienstleistungen des Shoppi Tivoli sollen durch die Öffnung die angrenzenden Freiräume beleben und die Attraktivität des ganzen Areals steigern.
- Der Eingang West (Seite Langacker) soll grosszügig erweitert werden. Von Osten her soll das Shoppi Tivoli ebenfalls besser erschlossen werden.
- Ein Mobilitätskonzept soll für optimale Verhältnisse für alle Verkehrsteilnehmenden sorgen.
- Die Verbindungen Ost-West und Nord-Süd für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie für Velofahrende sollen gestärkt werden.
- Das Neumatt-Quartier soll nachhaltig und ökologisch realisiert werden.
- Der Gestaltungsplan soll die Grösse

- der versiegelten Bodenfläche deutlich reduzieren (Parkplätze in neuem Parkhaus) und Grünflächen mit natürlicher Wasserretention schaffen.
  - Die Verkehrserschliessung des Areals soll im westlichen Teil unterirdisch über die Pfadackerstrasse erfolgen. Das südliche neue Doppelhochhaus soll separat über die Zentrumsstrasse erschlossen werden. Für die Post und den Zentrumschopf sind weiterhin oberirdische Parkplätze vorgesehen.
  - Der Stadtplatz soll ein attraktiver Ankunftsort werden und eine Vernetzung zwischen Neumatt, Tivoli Garten, Limmatspot und den benachbarten Quartieren ermöglichen.
- [www.spreitenbach.ch](http://www.spreitenbach.ch)