

EINWOHNERGEMEINDEVERSAMMLUNG

DIENSTAG, 21. Juni 2011, 19.30 UHR, TURNHALLE BOOSTOCK

Vorsitz:	Josef Bütler, Gemeindeammann
Protokoll:	Jürg Müller, Gemeindeschreiber
Stimmzähler:	Patrick Binder, Josef Brescianini, Gabi Egli, Anita Milo
Presse/Medien:	Frau Caroline Frei, Limmatwelle Herr Dieter Minder, Aargauer Zeitung
Gäste:	Mehrere einbürgerungswillige Personen und andere Gäste
<hr/>	
Anzahl Stimmberechtigte:	4'436
Beschlussquorum (1/5):	888

Gemeindeammann Josef Bütler

eröffnet die Versammlung um 19.30 Uhr und dankt allen für das Erscheinen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für Wortmeldungen die Mikrofone zu benutzen sind, wobei jeweils Name und Vorname zu nennen sind. Allfällige Anträge wären spätestens nach der Wortmeldung zudem schriftlich bei der Versammlungsleitung abzugeben, damit das Verfahren vereinfacht und klar durchgeführt werden kann.

Feststellung der Verhandlungsfähigkeit:

Anzahl Stimmberechtigte	4'436
Beschlussquorum (1/5)	888
Anwesend: Bei Verhandlungsbeginn	93
Nachträglich dazugekommen	<u>1</u>
Total	94 (2,1 %)

Damit steht fest, dass alle an der Versammlung gefassten Beschlüsse mit Ausnahme der Einbürgerungen dem fakultativen Referendum unterstehen werden.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung wurde allen Stimmberechtigten rechtzeitig zugestellt. Die Aktenaufgabe fand ordnungsgemäss im Gemeindehaus statt. Die Traktandenliste befindet sich auf Seite 2 der Botschaft.

Traktandenliste:

1. Protokollgenehmigung
2. Rechenschaftsbericht 2010
3. Rechnung 2010
4. Einbürgerungen
5. Kreditabrechnungen
 - a) Bushaltestelle Ikea / Altersheim
 - b) Erneuerung EDV-Anlage Schule
6. Kreditantrag über CHF 235'000 für Sanierung Liegenschaft Haufländlistrasse 28
7. Änderung Bau- und Nutzungsordnung BNO, Bereich HG Ost
8. Verschiedenes

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 30. November 2010

Bericht des Gemeinderates:

Der Gemeinderat hat das Protokoll eingesehen und als in Ordnung befunden. Es kann jederzeit im Internet unter www.spreitenbach.ch abgerufen werden.

Die Prüfung des Protokolls obliegt gemäss § 20 lit. c Gemeindeordnung der Geschäftsprüfungskommission. Sie erachtet das Protokoll als korrekt, verzichtet auf eine separate Berichterstattung und empfiehlt es zur Genehmigung.

Antrag:

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 30. November 2010 sei zu genehmigen.

Gemeindeammann Josef Bütler

Das Protokoll ist aufgrund von Tonbandaufzeichnungen von Gemeindeschreiber Jürg Müller und seinem Team verfasst worden. Die Geschäftsprüfungskommission hat das Protokoll geprüft. Sie hat keine Einwände, stimmt dem Protokoll zu und verzichtet auf eine Berichterstattung.

Es wird keine Diskussion verlangt.

Abstimmung:

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

2. Rechenschaftsbericht 2010

Bericht des Gemeinderates (auszugsweise)

Gemäss § 37 lit. c Gemeindegesetz ist der Gemeinderat verpflichtet, über die Tätigkeit der Gemeindeverwaltung schriftlich oder mündlich Bericht zu erstatten. Der nachfolgende Kurzbericht beschränkt sich darauf, die wichtigsten Ereignisse und Daten der Verwaltungskernbereiche zusammenzufassen.

Sofern über die Tätigkeit von Behörden, Kommissionen und Verwaltung detaillierte Informationen gewünscht werden, kann bei der

Gemeindekanzlei
E-Mail:

Tel. 056 418 85 50 oder
gemeindekanzlei@spreitenbach.ch

der ausführliche Rechenschaftsbericht 2009 angefordert oder direkt auf www.spreitenbach.ch im Bereich ‚Gemeindeversammlung‘ heruntergeladen werden.

Antrag:

Der Rechenschaftsbericht 2010 sei zustimmend zur Kenntnis zu nehmen.

Gemeindeammann Josef Bütler

Es ist gesetzlich vorgeschrieben, dass der Gemeinderat jährlich einen mündlichen oder schriftlichen Rechenschaftsbericht machen muss. Es liegen wie üblich zwei Versionen in schriftlicher Form davon vor – nämlich eine Kurzversion in der Botschaft und eine detaillierte in Form eines separaten Büchleins mit rund 100 Seiten, das bei der Gemeindekanzlei bezogen oder im Internet heruntergeladen werden kann. Es handelt sich dabei um ein interessantes Büchlein mit sehr viel Wissenswertem – insbesondere auch für die Geschichtsschreibung.

Beim Studieren der Daten fällt rasch auf, dass sich die Gemeinde Spreitenbach nach wie vor in einem grossen Wachstumsprozess befindet. Auch im letzten Jahr ist Spreitenbach bevölkerungsmässig um 1,5 % grösser geworden. Es ist zu erwarten, dass unsere Gemeinde schon sehr bald 11'000 Einwohner haben wird. Dieses anhaltende Wachstum verursacht auch einen Mehraufwand an Dienstleistungen und zwar bei allen Abteilungen. Gemeinderat und Verwaltung überprüfen laufend das Dienstleistungsangebot und den zugehörigen Aufwand. Es ist aber absehbar, dass aufgrund des Wachstums auch Anpassungen im Personalbereich und bezüglich der Infrastruktur nötig sind.

Erschreckend ist, dass bei rund 5'400 unselbständigen Steuerpflichtigen rund 2'700 – also die Hälfte – bezüglich Bezahlung der Steuern gemahnt werden müssen und dass davon noch immer 550 Betreibungen nötig sind. Das Erfreuliche daran ist lediglich, dass die Betreibungen im Vergleich zum Vorjahr um 50 % abgenommen haben.

Dass Spreitenbach nicht nur einen günstigen Steuerfuss hat, das haben die Insider schon lange vermutet. Jetzt hat dies auch der Preisüberwacher bestätigt. Bei einem Vergleich der Gebühren von Wasser, Abwasser, Kehrrecht ist festgestellt worden, dass

Spreitenbach die gebührengünstigste Gemeinde im ganzen Kanton Aargau ist. Dies bestätigt auch, dass in Spreitenbach somit gute Arbeit zu sehr günstigen Konditionen geleistet wird.

Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) hat den Rechenschaftsbericht eingehend geprüft.

Charlotte Fischer, Präsidentin Geschäftsprüfungskommission

Die GPK hat den Rechenschaftsbericht eingehend geprüft. Unsere Fragen sind beantwortet worden. Der Sozialdienst hat einen sehr detaillierten Bericht zur Situation abgegeben. Wir sind jedoch betreffend der hohen Sozialkosten beunruhigt und hoffen und erwarten, dass alle Massnahmen zur Eindämmung der Kosten getroffen werden.

Keine weiteren Wortmeldungen.

Gemeindeammann Josef Bütler

Da keine weiteren Wortmeldungen bestehen, haben die Stimmberechtigten somit den Rechenschaftsbericht zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung darüber ist nicht notwendig.

3. Rechnungsablage 2010

Bericht des Gemeinderates

Einwohnergemeinde

Die Verwaltungsrechnung schliesst mit einem **Überschuss von gut CHF 1,9 Mio.** ab. Dieser wird als Einlage in das Eigenkapital gebucht. Zu diesem guten Resultat beigetragen hat vor allem der Mehrertrag bei den ordentlichen Steuern (CHF 0,9 Mio.) und bei den Sondersteuern (CHF 0,4 Mio.). Zudem wurden die budgetierten Aufwendungen nur in den wenigsten Fällen überschritten und dadurch konnten auch die Mehraufwendungen im Bereich Soziale Wohlfahrt aufgefangen werden. Die Nettoinvestitionen sind um rund CHF 1,8 Mio. höher als budgetiert.

Abwasserbeseitigung

Bei der Abwasserbeseitigung erfolgte eine Einlage in die Spezialfinanzierungen von CHF 0,18 Mio. (Budget Entnahme CHF 0,05 Mio.). Das Ergebnis ist somit um **CHF 0,23 Mio. besser** als budgetiert. Dies ist auf einen tieferen Beitrag der Gemeinde an die Abwasserreinigungsanlage K-S-W zurückzuführen (CHF 0,16 Mio.).

Abfallbeseitigung

In der Rechnung der Abfallbeseitigung konnten CHF 0,04 Mio. abgeschrieben werden (Budget CHF 0,04). Das Ergebnis entspricht somit dem Budget.

Wasserversorgung

Es konnten CHF 0,1 Mio. abgeschrieben werden (Budget CHF 0,03 Mio.). Das Ergebnis ist somit um **CHF 0,07 Mio. besser** als budgetiert. Das sehr gute Ergebnis entstand durch Mehrerträge bei den Wasserzinsen.

Elektrizitätsversorgung

Die EVS konnte CHF 1,16 Mio. (Budget CHF 0,59 Mio.) an zusätzlichen Abschreibungen verbuchen. Gegenüber dem Budget schliesst die Elektrizitätsversorgung somit um **CHF 0,57 Mio. besser** ab als budgetiert.

KommunikationsNetzSpreitenbach

Die Abschreibungen betragen CHF 0,27 Mio. (Budget CHF 0,24 Mio.). Das Ergebnis der KNS ist somit um **CHF 0,03 Mio. besser** als budgetiert.

Weitere Informationen zu den Jahresabschlüssen finden Sie im Anhang nach Seite 37. Die detaillierte Jahresrechnung kann auf www.spreitenbach.ch im Bereich Politik unter Gemeindeversammlung heruntergeladen werden.

Antrag

Die Rechnungen der Einwohnergemeinde und der Gemeindebetriebe für das Jahr 2010 seien zu genehmigen.

Vizeammann Stefan Nipp

Die Einwohnergemeinde hat einen Überschuss von CHF 1,9 Mio. erwirtschaftet. Dieser erfreuliche Überschuss wird für die Stärkung des Eigenkapitals verwendet. Die Bereiche Abwasser- und Abfallbewirtschaftung, Wasser- und Elektrizitätsversorgung und auch das Kommunikationsnetz schliessen einmal mehr besser als budgetiert ab. Die durch die Verwaltung direkt beeinflussbaren Bereiche zeigen wieder eine hohe Budgettreue auf. Verglichen mit dem Jahr 2009 sind die Steuereinnahmen bei den natürlichen Personen nahezu unverändert. Dies bedeutet, dass die Mitte 2009 für das Jahr 2010 budgetierten Steuereinnahmen (zum Glück) nicht in dem Umfang eingetreten sind. Zudem konnten wir im Bereich der Grundstückgewinnsteuern überdurchschnittliche Einnahmen verzeichnen. Diese Position ist grundsätzlich schwer zu budgetieren. Lediglich bei den Aktiensteuern konnte das Budgetziel nicht erreicht werden. Wir hoffen jedoch, dass wir hier die Talsohle erreicht haben, nicht zuletzt dank der regen Bautätigkeit in der neu erschlossenen Wohn-/Gewerbezone.

Erfreulich ist auch der Selbstfinanzierungsgrad, welcher mit 124% einen guten Wert aufweist. Im langjährigen Mittel (1998 bis 2009) liegen wir mit 98.7% nur knapp unter dem optimalen Wert von 100%. Dieser Wert wird sich in naher Zukunft eher verschlechtern, dies aufgrund der anstehenden Investitionen in öffentliche Anlagen und Bauten. Ziel des Gemeinderates ist es jedoch, dass wir beim Selbstfinanzierungsgrad längerfristig den Optimalwert erreichen. Ich bin zuversichtlich, dass wir dieses Ziel erreichen werden, sofern wir nicht von nicht beeinflussbaren ausserordentlichen Kosten überrascht werden.

Der Jahresabschluss wurde einerseits durch eine externe Revisionsgesellschaft und andererseits durch die Finanzkommission geprüft. Die Revisionsgesellschaft stellt dem Gemeinderat und der Verwaltung ein gutes Zeugnis aus.

Ich gebe nun das Wort an den Präsidenten der Finanzkommission, Herrn Alex Betschart.

Herr Alex Betschart, Präsident der Finanzkommission (FIKO)

Die Finanzkommission hat in acht Sitzungen die Rechnung der Einwohnergemeinde und der Gemeindebetriebe des Jahres 2010 geprüft. Die Fragen, die wir in Zusammenhang mit der Rechnung an die Finanzverwaltung und an die Gemeindeabteilungen gestellt hatten, konnten zum grossen Teil laufend beantwortet werden. Die verlangten Auskünfte wurden bereitwillig erteilt und Einblick in die verlangten Unterlagen gewährt. An einer gemeinsamen Sitzung mit dem Gemeinderat und dem Finanzverwalter konnten die restlichen Fragen geklärt werden.

Im Jahre 2010 wäre die Gemeinde in der Lage, den Betrag von rund CHF 2.811 Mio. abzuschreiben. Budgetiert waren vorgeschriebene Abschreibungen im Betrag von CHF 729'000.00. Somit hätten CHF 2.082 Mio. mehr abgeschrieben werden können als budgetiert. Im Gegensatz zu früheren Jahren werden aber die zusätzlichen Abschreibungen nun neu als „Eigenkapital“ gebucht. Dieses Vorgehen ist im Hinblick auf

die Umsetzung nach *Harmonisiertem Rechnungsmodell 2* per 1.1.2014 zweckmässig und richtig. Dieses positive Rechnungsergebnis ist erfreulich und wird im Hinblick auf den Schuldenabbau begrüsst.

Die Gemeindewerke schliessen auch in diesem Rechnungsjahr alle positiv ab. Die Wasserversorgung, die Elektrizitätsversorgung und das Kommunikationsnetz konnten zusätzliche Abschreibungen in der Höhe von insgesamt CHF 1.260 Mio. verbuchen, budgetiert waren CHF 0.400 Mio.

Spezialprüfung Gruber Partner AG

Die externe Treuhandfirma Gruber Partner AG prüft die Bestandesrechnung und die buchhalterische Richtigkeit der Jahresrechnung. Ausserdem wurde sie von der Finanzkommission beauftragt, die Dienststelle 350 „Übrige Freizeitgestaltung“ zu prüfen. Dazu das Folgende:

Infolge verschiedener Stellenwechsel im Fachbereich Jugendarbeit erwies sich der Zeitpunkt der Prüfung als richtig. Die fehlenden Pflichtenhefte im Fachbereich Jugendarbeit machen es schwierig, für Neuanstellungen die Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortungen festzulegen. Die Überprüfung hat ergeben, dass die Strukturen und Abläufe im Bereich Jugendarbeit grundsätzlich zu überdenken sind. Die Finanzkommission unterstützt die Empfehlung, die personellen Wechsel in der Jugendarbeit für einen umfassenden Neustart der Jugendarbeit zu nutzen.

Der Gemeinderat hat den notwendigen Handlungsbedarf erkannt und zugesichert, die Umsetzung von neuen Strukturen und optimierten Abläufen in Angriff zu nehmen.

Nebst der üblichen Prüfung der Rechnung 2010 hat sich die Finanzkommission zur Aufgabe gemacht, eine vertiefte Rechnungsprüfung von einzelnen Aufwendungen in der laufenden Rechnung vorzunehmen. Im Konto 581, Sozialhilfe, wurde die Verrechnung von Gesundheitskosten stichprobenartig geprüft. Die unaufhaltsam steigenden Ausgaben der Sozialhilfe waren Anlass für vertiefte und kritische Fragen an die Fachabteilung Soziale Dienste bezüglich des Umgangs von Zahlungen an Gesundheitskosten, der Beantragung von Prämienverbilligungen, der Bewilligung von Zusatzversicherungen, des Umgangs mit verpassten Konsultationen, der Wahl der Jahresfranchise und der Mitbestimmung bei der Art des Versicherungsmodells (z.B. Hausarztmodelle). Die Fragen der Finanzkommission konnten alle beantwortet werden. Dabei wurde festgestellt, dass die Richtlinien des Kantonalen Sozialdienstes eingehalten werden.

Die Überprüfung des Artengliederungskontos 318, Dienstleistungen und Honorare, hat ergeben, dass die Rechnungen budgetgetreu und korrekt verbucht werden.

Die Finanzkommission empfiehlt daher die Rechnung 2010 einstimmig zur Annahme.

Vizeammann Stefan Nipp

Es kann nun die Diskussion über die Rechnung geführt werden. Dabei werden wir jeweils nach Kontogruppe vorgehen. Gibt es dazu Bemerkungen? – Dies ist nicht der Fall. Nun zur Detailberatung der Rechnung (im Anhang ersichtlich):

Konto 0, Allgemeine Verwaltung

Keine Wortmeldung.

Konto 1, Öffentliche Sicherheit

Keine Wortmeldung.

Konto 2, Bildung

Keine Wortmeldung.

Konto 3, Kultur, Freizeit

Keine Wortmeldung.

Konto 4, Gesundheit

Keine Wortmeldung.

Konto 5, Soziale Wohlfahrt

Keine Wortmeldung.

Konto 6, Verkehr

Keine Wortmeldung.

Konto 7, Umwelt, Raumordnung

Keine Wortmeldung.

Konto 8, Volkswirtschaft

Keine Wortmeldung.

Konto 9, Finanzen, Steuern

Keine Wortmeldung.

Investitionsrechnung

Keine Wortmeldung.

Keine weiteren Wortmeldungen.

Abstimmung über Rechnung 2010, vorgenommen vom Präsidenten der FIKO:

Dafür: Grosse Mehrheit, ohne Gegenstimme

4. Einbürgerungen

Bericht des Gemeinderates

Grundsätzliches

Nebst den eidgenössisch und kantonal geregelten Wohnsitzbedingungen, welche vom Alter, dem Zeitpunkt der Einreise in die Schweiz und allenfalls dem Zivilstand der Antragsteller abhängen, haben sich die Einbürgerungskandidaten unter anderem über folgendes auszuweisen:

- *Auszug aus dem schweizerischen Zentralstrafregister (ohne Eintragungen)*
- *Bestätigung der Jugendanwaltschaft, dass bei Antragstellern zwischen dem 10. und 20. Altersjahr keine Eintragungen vorhanden sind*
- *Bestätigungen der Kantons- und der Regionalpolizei, dass in den letzten Jahren keine relevanten Eintragungen vorliegen oder Strafverfahren pendent sind*
- *Auszug aus dem Betreibungsregister, ohne Einträge in den letzten Jahren*
- *Bestätigung der Finanzverwaltung, dass die Steuern in den letzten Jahren ordnungsgemäss bezahlt worden sind*
- *Auszug aus dem Steuerregister, der die Einkommens- und Vermögenssituation darlegt*
- *Arbeitszeugnis bei Erwerbstätigen; Bericht der Schule bei Jugendlichen*
- *Positives Prüfungsergebnis vor Vertretern des Gemeinderates und der Geschäftsprüfungskommission bezüglich*
 - ◆ *der Kenntnisse der Schweizer Geschichte und der Staatskunde;*
 - ◆ *der sprachlichen und persönlichen Integration (die Bewerber müssen schweizerdeutsch verstehen und können schweizerdeutsch oder hochdeutsch antworten).*

Erst wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, legt der Gemeinderat die gemäss übergeordneter Gesetzgebung nicht einkommens- und vermögensabhängige Einbürgerungsgebühr fest (pro Person CHF 1'000.--; in das Gesuch der Eltern einbezogene Kinder CHF 500.--). Alsdann wird das Gesuch der Gemeindeversammlung zur Zusage des Gemeindebürgerrechts unterbreitet.

Gemäss den einschlägigen Gesetzesbestimmungen ist über die Anträge einzeln abzustimmen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass ein Ablehnungsentscheid der Gemeindeversammlung nur dann rechtmässig ist, wenn vor der jeweiligen Abstimmung ein Antrag auf Ablehnung mit Begründung gestellt worden ist und der Ablehnungsantrag nicht gegen Schweizer Rechtsnormen (z.B. Diskriminierungsverbot, Recht auf Glaubens- und Religionsfreiheit etc.) verstösst. Sollte kein korrekter Ablehnungsantrag gestellt worden sein, würde der Entscheid der Gemeindeversammlung im Beschwerdeverfahren kassiert und unter Kostenfolgen zur erneuten Beurteilung der Gemeindeversammlung zurückgewiesen.

Einbürgerungsgesuche

Seit der letzten Gemeindeversammlung hat der Gemeinderat die Gesuche von 24 Einbürgerungsbewerbern geprüft. 10 Gesuche mussten wegen Nichterfüllung der Einbürgerungsvoraussetzungen zurückgestellt oder abgelehnt werden.

Die nachstehenden Einbürgerungsbewerber/innen erfüllen die Voraussetzungen für eine Einbürgerung.

Gemeindeammann Josef Bütler

Bezüglich des Bürgerrechtsgesetzes ist Einiges in Bewegung. Der Regierungsrat ist derzeit an der Überarbeitung dieses Gesetzes und die Vernehmlassung hat zu rund 160 Stellungnahmen geführt. Ziel des Regierungsrates ist es, die erste Lesung der Gesetzesänderungen per Ende Jahr dem Grossen Rat unterbreiten zu können. Die Einführung des neuen Gesetzes wird frühestens per Ende 2014 erfolgen können.

In Spreitenbach haben wir klare Unterlagen, Richtlinien und vorgegebenes Prozedere. Sämtliche Kandidaten haben dieses strenge Prüfungsverfahren durchlaufen und erfüllen die Einbürgerungsvoraussetzungen. Bis die neue Gesetzgebung in Kraft tritt, wird an diesem bewährten Spreitenbacher System festgehalten.

Sämtliche heute zum Entscheid vorliegenden Gesuche um Einbürgerung erfüllen die Voraussetzungen der Einbürgerung.

Die Gemeindeversammlung kann die Einbürgerungsgesuche annehmen oder ablehnen. Es ist aber Bedingung, dass die Gründe für eine Ablehnung vor der Abstimmung genannt werden und damit erklärt wird, warum das Gesuch abzulehnen sei.

Die Geschäftsprüfungskommission hat sämtliche Gesuche geprüft und empfiehlt, den Kandidaten das Gemeindebürgerrecht zuzusichern. Sie verzichtet auf eine Berichterstattung.

Die meisten Kandidaten sind heute anwesend. Aus zeitlichen und verfahrenstechnischen Gründen wird vorgeschlagen, dass zuerst die Diskussion über die Antragsteller stattfindet. Alsdann begeben sich alle Einbürgerungskandidaten gemeinsam in den Ausstand, damit einzeln über jedes Gesuch abgestimmt werden kann.

Diesem Vorgehen wird nicht opponiert.

Gemeindeammann Josef Bütler

Wir kommen zur Beratung der einzelnen Einbürgerungsanträge. Gibt eines dieser Gesuche zu Bemerkungen und Anträgen Anlass?

Einbürgerungsgesuche 4.1 bis 4.5

Keine Wortmeldungen.

Einbürgerungsgesuche 4.6 bis 4.9

Keine Wortmeldungen.

Einbürgerungsgesuche 4.10 bis 4.14

Keine Wortmeldungen.

Die anwesenden Einbürgerungskandidaten begeben sich für die Abstimmung in den Ausstand.

Aus Gründen des Datenschutzes sind die Personendaten und Abstimmungsergebnisse für die langfristige Publikation im Internet gelöscht worden.

Gemeindeammann J. Bütler

Nachdem die Einbürgerungskandidaten wieder im Saal sind, kann ich festhalten, dass sämtliche Gesuche Zustimmung gefunden haben. Die Unterlagen werden nun dem Grossen Rat übermittelt, der noch zustimmen muss. Bis das Verfahren abgeschlossen ist, dauert es noch ca. 1 Jahr. Herzliche Gratulation. Es wäre schön, die Kandidaten an einer nächsten Gemeindeversammlung zu sehen. (Applaus)

5. Kreditabrechnungen

Bericht des Gemeinderates

a) Bushaltestelle IKEA / Altersheim

Verpflichtungskredit brutto vom 24. Juni 2008	CHF	602'000.00
Zusatzkredit vom 14.07.2008	CHF	135'000.00
Bruttokredit effektiv	CHF	737'000.00
effektive Bruttoanlagekosten gemäss Abrechnung	CHF	748'106.70
Kreditüberschreitung	CHF	11'106.70

Die Mehrkosten liegen 1.5 % über dem Kredit.

b) Erneuerung EDV-Anlage Schule

Verpflichtungskredit brutto vom 11. September 2007	CHF	250'000.00
effektive Bruttoanlagekosten gemäss Abrechnung	CHF	246'073.85
Kreditunterschreitung	CHF	3'926.15

Die Minderkosten liegen rund 1,6 % unter dem Kredit.

Antrag:

Die vorstehenden Abrechnungen seien zu genehmigen.

Gemeindeammann Josef Bütler

Es liegen zwei Kreditabrechnungen vor. Zur Kreditabrechnung Bushaltestelle ist zu erwähnen, dass die Gemeindeversammlung dafür einen Kredit von CHF 602'000.-- gesprochen hat. Nur wenig später musste der Gemeinderat einen erforderlichen Zusatzkredit von CHF 135'000.-- bewilligen. Die Kreditüberschreitung liegt bei CHF 11'000.--.

Der zweite Kredit betrifft die Erneuerung der EDV-Anlage der Schule. Dieser Kredit schliesst mit einer Unterschreitung von rund CHF 4'000.--.

Beide Kreditabrechnungen sind von der Finanzkommission geprüft worden.

Alex Betschart, Präsident der Finanzkommission

Die Finanzkommission hat die vorliegenden Kreditabrechnungen Bushaltestelle IKEA / Altersheim und Erneuerung EDV-Anlage Schule geprüft.

Zur ersten Kreditabrechnung möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

Die Abrechnung für die Bushaltestelle IKEA / Altersheim schliesst mit einer Kreditüberschreitung von CHF 11'106.70 ab. Die Mehrkosten betragen 1.5 %. Mit Erstaunen haben wir festgestellt, dass bereits 3 Wochen nach der Verabschiedung des Verpflichtungskredits ein Zusatzkredit in der Höhe von CHF 135'000.-- durch den Gemeinderat bewilligt wurde. Grundsätzlich hätte dieser Zusatzkredit der Gemeindeversammlung vorgelegt werden müssen. Die Begründung für den Zusatzkredit liegt darin, dass die Ausführungsrichtlinien der Busbetreiber RVBW und VBZ für die beiden Bushaltestellen im Vorfeld nicht abgeklärt wurden und dadurch Mehrkosten gegenüber dem Projekt entstanden. Die Begründung für den sofortigen Beschluss des Gemeinderates liegt darin, dass ein Dringlichkeitsbegehren (Fahrplanwechsel) zur Umsetzung der beiden Bushaltestellen bestand. Die Finanzkommission kritisiert zum einen, dass das Geschäft unvollständig abgeklärt wurde, bevor es vor die Gemeindeversammlung kam. Daraus folgten die hohen Zusatzkosten von total CHF 146'106.--. Dies entspricht einer effektiven Kostenüberschreitung von immerhin über 24 %, welche nicht tolerierbar ist. Zum anderen bemängelt die Finanzkommission, dass in der Botschaft zur Gemeindeversammlung (Kapitel 5, Seite 29) eine Begründung bezüglich des vom Gemeinderat am 14.7.2008 beschlossenen Zusatzkredites fehlt. Wir ersuchen den Gemeinderat, in Zukunft die aufgeführten Zusatzkredite in der Botschaft jeweils zu begründen. In diesem Sinne empfiehlt die Finanzkommission, die beiden Spezialabrechnungen zu genehmigen.

Gemeindeammann Josef Bütler

Die Finanzkommission hat die Mehrkosten bezüglich Abrechnung Bushaltestelle richtig festgestellt. Dazu das Folgende. Nur einen Tag nach der Kreditgenehmigung durch die Gemeindeversammlung musste der Gemeinderat mit den Regionalen Verkehrsbetrieben Baden-Wettingen (RVBW) und den Verkehrsbetrieben Zürich (VBZ) eine Besprechung bezüglich der Haltestelle führen. Dabei bemängelten diese zu Recht, dass der Betonplatz beim Wendekopf der IKEA zu klein geplant sei und ein WC-Häuschen für die Chauffeure fehle. Es sei nicht zumutbar, dass die Chauffeure 200 m zur IKEA rennen müssten. Der Fahrplan könnte so nicht eingehalten werden. Gestützt darauf musste der Zusatzkredit dringlich gesprochen werden. Der Gemeinderat wird künftig allfällige Zusatzkredite in der Botschaft begründen.

Diskussionseröffnung durch Gemeindeammann Josef Bütler.

Keine Wortmeldungen.

Alex Betschart, Präsident der Finanzkommission

Es wird nun über die Kreditabrechnungen gemäss Antrag der Botschaft auf Seite 29 abgestimmt. Die Finanzkommission schlägt vor, die Abstimmung gemeinsam über beide Kredite vorzunehmen. Wird diesem Vorgehen opponiert?

Keine Wortmeldung.

Abstimmung über alle Kreditabrechnungen gemäss Antrag (durch Fiko-Präsident):

Dafür: Grosse Mehrheit, bei 1 Gegenstimme

6. Kreditantrag über CHF 235'000 für die Sanierung Liegenschaft Haufländlistrasse 28

Bericht des Gemeinderates

Ausgangslage

Die Liegenschaft Haufländlistrasse 28 ist ein 6-Zimmer Einfamilienhaus in der OE-Zone mit Baujahr 1951. Sie wurde im Jahr 1985 von der Einwohnergemeinde im Zusammenhang mit dem Neubau des Schulhauses Glattler erworben. Seit dem 1. November 1985 ist das Haus mit Umschwung vermietet. Nach 26 Jahren hat der Mieter per 30. Juni 2011 gekündigt.

Eine Anfrage bei der Schulpflege hat ergeben, dass die Liegenschaft nicht für die Nutzung der Schule (Gruppenräume) oder als Tagesstruktur etc. geeignet ist.

Das Gebäude ist nicht isoliert und der Zeitpunkt für eine Gebäudesanierung wäre mit dem Mieterwechsel ideal.

Baulicher Zustand

Das Dach und der Rest des Hauses sind nicht isoliert. Die Fassade hat ein Mauerwerk von 25 cm mit 4 cm Putz. 1991 wurde der Wohnbereich der Fassade mit einem 6 cm dicken Dämmputz versehen und die Fenster wurden ersetzt. Vom Kellergeschoss bis zum Erdgeschoss ist nichts isoliert, und es bestehen Feuchtigkeitsschäden. Hinter den neuen Küchenmöbeln hat wegen der Kondensationsfeuchtigkeit leichter Schimmel angesetzt, welcher durch das Isolieren bekämpft werden muss.

Im Jahr 2005 wurden das Bad und die Küche saniert. Im Jahr 2009 musste die Ölheizung ersetzt werden; neu wird das Haus mit Erdgas beheizt. Auch die Elektroinstallation musste teilweise saniert werden.

Baubeschrieb

- Wärmedämmung der Fassade, 16 cm (bis 60 cm unter Terrain)
- Malerarbeiten aussen
- Dachisolation (14 cm Dämmung zwischen den Sparren plus Aufdoppelung von zusätzlich 8 cm, Dampfsperre, Totaldachisolation damit 22 cm)
- Ziegel teilweise ersetzen inklusive Spenglerarbeiten und Abläufe
- Kellerdecke isolieren, 12 cm
- Fensterläden und Storen ersetzen
- Malerarbeiten innen
- Bodenbeläge, Teppich ersetzen, Parkett überholen
- Tiba-Ofen-Kombination ersetzen (21-jährig)
- Anpassungsarbeiten, zwei Kellerfenster ersetzen

Kosten

<i>Dach, Spengler- und Isolationsarbeiten *</i>		
+ 1 Dachflächenfenster	CHF	72'000.00
Fassadenisolation * inkl. Malerarbeiten an Fassade	CHF	54'000.00
Grabarbeiten Fassade, Teilsanierung,		
Kanalisation Instand stellen	CHF	14'300.00
Fassadengerüst	CHF	9'000.00
Kellerdecke * isolieren	CHF	19'000.00
Fensterläden und Storen ersetzen	CHF	11'700.00
Malerarbeiten im Gebäude	CHF	9'800.00
Bodenbeläge, Teppich erneuern	CHF	7'200.00
Tiba-Ofen-Kombination ersetzen	CHF	7'400.00
Anpassungsarbeiten, Verschiedenes, Unvorhergesehenes 5 % z.B. Elektrisch, Heizungsleitungen, zwei Kellerfenster ersetzen	CHF	10'100.00
Honorar Bauleitung	CHF	14'000.00
Honorar Ausführungsplan, Haus auf heutigen Planstand bringen	CHF	6'000.00
Gesamtkosten	CHF	235'000.00

(Preisbasis 2011, Kostengenauigkeit nach SIA +/- 20 %)

* Minergiestandard erfüllt

Sämtliche neuen Isolationswerte entsprechen dem Minergiestandard und den Anforderungen, um in den Genuss von Subventionen gemäss dem Gebäudprogramm des Bundes bzw. des Kantons Aargau zu gelangen. Das Antragsgesuch ist beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt (DBVU) bereits eingereicht worden.

Zusammenfassung

Das Gebäude „Haufländlistrasse 28“ ist 60 Jahre alt und wird mit den geplanten Arbeiten zeitgemäss energetisch saniert. Von der Bruttokreditsumme können Subventionen abgerechnet werden, wobei diese noch nicht definitiv bekannt sind.

Mit der Sanierung werden künftig Heizkosten eingespart, und der CO²-Ausstoss wird dadurch wesentlich verringert. Als Energiestadt sind Zeichen zu setzen, was mit der Realisation der Sanierung nach Minergiestandard mit vertretbaren Mehrkosten gemacht wird.

Mit dem Abschluss der Sanierung und der Neuvermietung wird auch der Mietzins angepasst.

Antrag:

Für die Sanierung der Liegenschaft „Haufländlistrasse 28“ sei ein Verpflichtungskredit von CHF 235'000.-- zu genehmigen.

Gemeinderat Peter Muntwyler

Schon wieder eine Sanierung an der Gemeindeversammlung. –

Vorwiegend sind Verkäufe von Häusern in der Öffentlichen Zone der Grund dafür. In dieser Zone ist die Gemeinde zum Kauf verpflichtet, wenn sich keine andere Käufer-schaft findet. In diesem Fall jedoch ist die Sachlage anders. Nach 26 Jahren hat der Mieter gekündigt, was so oder so einige Sanierungsmassnahmen nötig macht.

Vor 21 Jahren wurde an der Fassade stellenweise ein Dämmputz von 6 cm angebracht und die Fenster im Wohnraum erneuert. Vor 6 Jahren wurden Küche und Bad erneuert. Vor 2 Jahren musste die Öl- durch eine Gasheizung ersetzt werden. Im Herbst 2010 durfte ich mit der Bauverwaltung das Gebäude besichtigen und mich aufgrund folgender Feststellungen vom Sanierungsbedarf überzeugen:

- Gebrauchsspuren nach 26 Jahren Miete, das Haus ist gepflegt, aber alt (Bodenbeläge, Teppiche, Wände etc.)
- Eine umfassende Wärmedämmung fehlt. Das Mauerwerk ist kalt und feucht, an verschiedenen Stellen musste Schimmelbildung hinter den neuen Küchenmöbeln festgestellt werden. Und ich möchte betonen, dies nicht aufgrund schlechter Pflege oder falschem Lüften.
- Im Wohnbereich wurde ein Unterdach aus Pavatex angebracht, mehr aus ästhetischen denn aus wärmetechnischen Gründen. Im Estrichbereich fällt der Blick direkt auf die Ziegel!
- Die Decke des kalten Kellers ist nicht isoliert.
- Aufgrund obengenannter Gründe resultieren unter anderem neben Wertverlust auch enorme Heizkosten.

Handlungsbedarf ist gegeben, die Massnahmen sind in der Broschüre übersichtlich aufgelistet. Dazu jedoch noch einige Ergänzungen:

- Zwingende Sanierungskosten aufgrund des Mieterwechsels CHF 51'000
- Mehrkosten zur Erreichung des Minergiestandards CHF 2'000
- Zu erwartende Beiträge für Minergiestandard, mind. CHF 10'000
- Kosten für Sanierung CHF 184'000
- Reduktion der Heizkosten um ca. 2/3!
- Anpassung der Miete in Zusammenarbeit mit Liegenschaftstreuhand
- Mietinteressenten sind bereits vorhanden

Ich bitte die Stimmbürger, dieser Sanierung zuzustimmen.

Frau Charlotte Fischer, Präsidentin der Geschäftsprüfungskommission

Die GPK hat auch dieses Geschäft geprüft und mit dem zuständigen Ressortleiter verschiedene Fragen diskutiert; unter anderem, ob die Liegenschaft nicht innert einem oder zwei Jahren für die Schule oder die Tagesstruktur gebraucht werde. Der Gemeinderat hat aber anderweitige Nutzungen dieses Gebäudes und Landes für die nächsten 15 bis 20 Jahre klar verneint. Auch wegen den Kosten haben wir uns Gedanken gemacht. Die GPK ist der Meinung, dass sich diese Sanierung so lohnt. Die Investition wird einen deutlichen Mehrwert der Liegenschaft bewirken. Zudem ist eine Mietzinsanpassung vorgesehen. Aus diesen Gründen empfiehlt die GPK der Gemeindeversammlung die Genehmigung des Kredites.

Keine Wortmeldung.

Abstimmung:

Dafür: Grosses Mehr, bei 1 Gegenstimme

7. Änderung Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Bereich HG Ost

Bericht des Gemeinderates

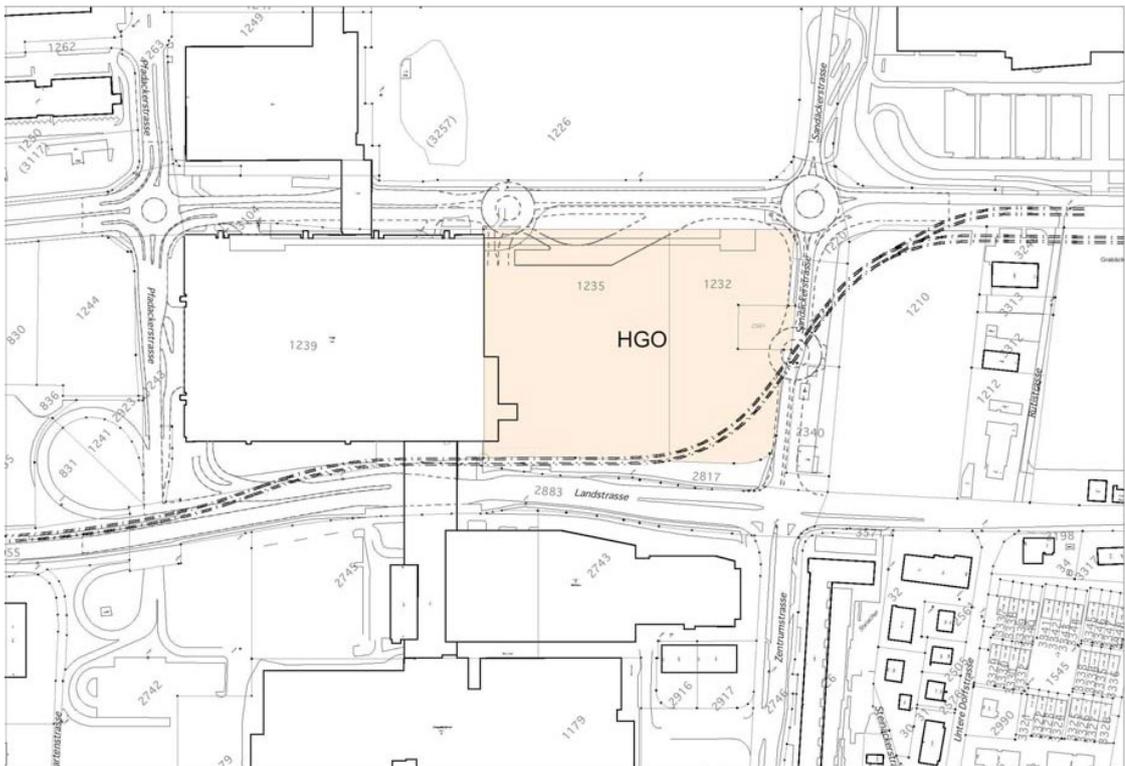
Ausgangslage

Gegenstand der Bauzonenplanänderung ist das Geviert Landstrasse - Sandäckerstrasse - Industriestrasse - Tivoli. Das Planungsgebiet umfasst rund 22'000 m² Grundfläche und liegt in der Handels- und Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht. Die Zonierung erlaubt ein breites Spektrum an Verkaufs-, Gewerbe-, Freizeit-, Dienstleistungs-, Hotel- und Restaurantnutzungen. Hingegen ist das Wohnen lediglich für Standort gebundenes Personal, wie z.B. Abwärtswohnungen, zulässig.

Das Geviert bildet einen wesentlichen Bestandteil der Zentrumsentwicklung von Spreitenbach. In den letzten Jahren wurden dahingehend intensivste Planungs- und Bauarbeiten geleistet: Sanierung und Ausbau von Shoppi und Tivoli, Ausbau der Fussgängerebene +1, Zentrumsplanung mit Stadtsaal, Umzonung des gesamten, östlich gelegenen Geviertes "Grabächer" in eine Mischzone und nicht zuletzt die Limmattalbahn, welche direkt im Planungsgebiet den zentralen Umsteigeknoten von Spreitenbach haben wird.

Die Bestrebungen der Gemeinde Spreitenbach, die Liegenschaften zwischen Industrie- und Landstrasse vermehrt für Mischnutzungen zu öffnen, sind auch beim Grundeigentümer auf Interesse gestossen. Gemeinsam wurden daher die Planungsarbeiten für die Realisierung einer Mischnutzung an die Hand genommen. Die vorliegende Zonenplananpassung bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan.

(Bild Perimeter)



Ziele der Umzonung

Aufgrund der verschiedenen Impulse in der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebietes steigt das Entwicklungspotenzial insbesondere für Wohnnutzung. Vor allem trägt die bevorstehende hervorragende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr durch die Limmattalbahn wesentlich dazu bei. Die Ergebnisse der städtebaulichen Studien für die Areale zwischen der Land- und Industriestrasse, das enorme Entwicklungspotenzial des Planungsgebietes selbst sowie das aktuelle Überbauungsprojekt sprechen für eine Öffnung der Handels- und Gewerbezone bezüglich Wohnnutzung. Folgende Ziele stehen dabei im Vordergrund:

- Optimale Durchmischung von Wohn-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verkaufsflächen, sodass sich die Nutzungen gegenseitig beleben und aufwerten respektive den Marktanforderungen besser entsprechen
- Städtebauliche Integration der neuen Überbauung in die bestehende, sehr urbane Nachbarschaft
- Lücken schliessen der wichtigen Fussgängerverbindungen auf der Ebene +1, da das Planungsgebiet als zentrale Drehscheibe zwischen Shoppi/Tivoli, Stadtkern, Schild Grabächer, Limmatpark, Umwelt sowie IKEA dient
- Bestmögliche Ausschöpfung des Potenzials der künftigen Limmattalbahn
- Schaffung eines qualitativ hochstehenden Wohnungsangebotes für unterschiedliche Bedürfnisse wie Familienwohnungen, Alterswohnen, inklusive entsprechender Infrastruktur

Änderung der Bau- und Nutzungsordnung

Um die gewünschten Ziele und Absichten für das Planungsgebiet realisieren zu können, werden im Gebiet HG Ost (HG O) neben Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verkaufsflächen neu auch Wohnbauten zugelassen.

Die Handels- und Gewerbezone wird in der Bau- und Nutzungsordnung im § 11 anhand von 7 Absätzen geregelt. Während die ersten 6 Absätze sich der gesamten Handels- und Gewerbezone (d.h. Gebiet Nord, Ost, West) widmen, so enthält Absatz 7 konkrete Bestimmungen zum Gebiet Ost.

Die Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung beschränkt sich bei den Bestimmungen für die gesamte Handels- und Gewerbezone auf die Zulassung der Wohnnutzung im Gebiet HG Ost. In den Gebieten HG West und HG Nord sind weiterhin lediglich Wohnnutzungen für "betrieblich an den Standort gebundenes Personal" zulässig.

Neu werden in den Absätzen 7 - 10 des § 11 weitere Bestimmungen für das Gebiet HG Ost formuliert. Dabei werden folgende Aspekte geregelt:

Mindestanteile Wohn- respektive Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung

Um die gewünschte Belebung und urbane Vielfalt erreichen zu können, ist eine "Mindestdurchmischung" erforderlich. Mindestens 30 % der gesamtzulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) sind als Wohnnutzung und mindestens 25 % als Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung zu realisieren. Die gemäss kantonalem Richtplan zulässigen 10'000 m² Nettoladenfläche für Fachmärkte / Einkaufszentren werden an den Gewerbe- und Dienstleistungsanteil angerechnet.

Hochhäuser

Um die gewünschte Urbanität und hervorragende städtebauliche Einordnung in die Umgebung gewährleisten zu können, werden Hochhäuser explizit zugelassen. Bereits im Richtplan Pfadacker waren Hochhäuser angedacht. Im Planungsgebiet wird neu ein Bereich ausgeschieden, in welchem Hochhäuser bis zu einer maximalen Höhe von 466.00 m.ü.M. zulässig sind. Dies ergibt eine effektive Gebäudehöhe (gemessen ab der Landstrasse) von 67,5 Metern.

Mobilitätskonzept

Um die Abstimmung von Siedlung und Verkehr optimieren zu können, wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein detailliertes Mobilitätskonzept verlangt. Bereits in der Bau- und Nutzungsordnung wird der Mindestinhalt für ein Mobilitätskonzept festgehalten: Bewältigung Verkehrsaufkommen und Massnahmen zur Förderung des öffentlichen Verkehrs sowie des Langsamverkehrs.

Parkplatzbewirtschaftung, Ausfahrtdosierung

Die Regelung der kostenpflichtigen Parkplatzbewirtschaftung sowie einer möglichen Ausfahrtdosierung sind bereits in der rechtsgültigen BNO enthalten und bleiben unverändert.

Hochwasserschutz

Da im Gebiet eine Restgefährdung beim 300-jährlichen Ereignis (HQ 300) besteht, wird es der Gemeinde ermöglicht, zum Schutz vor Hochwasser konkrete Schutzmassnahmen zu verlangen.

Durch die Öffnung des Gebietes HG Ost für Wohnnutzungen gewinnen die Freiflächen erheblich an Bedeutung. Die rechtsgültige Regelung mit 20 m² pro 3 Hotelbetten respektive pro Wohnung (neu nicht mehr auf Abwartwohnungen beschränkt) kommt diesem Anliegen nach. Je höher die Wohnnutzung, desto grösser die Freiflächen. Die Gestaltungsplanpflicht wird aber beibehalten.

./.

Zonenplanänderung



(Bild: Neuer Zonenplan; Download auf www.spreitenbach.ch, Bereich Gemeindeversammlung)

Legende:



Genehmigungsinhalt

-  Bereich Hochhaus
- 466.00** max. Gebäudehöhe in m.ü.M.

Informationsinhalt

- | | | | |
|--|---|---|--|
|  A1 | Arbeitsplatzzone 1 |  WG4 | Wohn- und Gewerbezone 4 |
|  A4 | Arbeitsplatzzone 4 |  | Bereich Stadtsaal |
|  OE | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen |  | anrechenbare Grundstücksfläche
Ausnützungsbonus Stadtsaal |
|  HG | Handels- und Gewerbezone |  | Bereich Hochhaus (max. Grundfläche 550m2) |
|  EZ | Einkaufszone | 450.00 | max. Gebäudehöhe in m.ü.M. |
|  | Grundwasser- und Quellschutzzone
Zone III weitere Schutzzone
Zone II engere Schutzzone
Zone I Fassungsereich |  | Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht |
|  W3 | Wohnzone 3 |  | bestehende Bauten |
|  WB | Wohnzone Bestand |  | Trasseeführung Limmattalbah,
projektiert |
|  WG | Wohn- und Gewerbezone |  | Arealerschliessung, projektiert
(Sondernutzungs- und
Erschliessungsplan) |

Änderung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

§ 11

¹ Die Handels- und Gewerbezone HG ist für Verkaufs-, Gewerbe-, Hotel-, Restaurant-, Freizeit- und Dienstleistungsnutzungen bestimmt. Auch Einkaufszentren und Fachmärkte mit mehr als 3000 m² Nettoladenfläche sind zulässig. Wohnnutzungen sind - **mit Ausnahme im Perimeter HG O** - nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

² Pro 3 Hotelbetten oder pro ~~Abwärts~~Wohnung sind anschliessend an das Gebäude mindestens 20 m² Grün- und Freifläche für den unmittelbaren Bedarf der Bewohner freizuhalten. Die Gestaltung dieser Anlagen untersteht der Bewilligung des Gemeinderates. Die Grün- und Freiflächen dürfen nicht vermindert oder zweckentfremdet werden.

³ Abstellplätze und Garagen für ~~Abwärts~~Wohnungen, Beschäftigte und Kunden sind in Parkhäusern unterzubringen.

⁴ Es sind umweltfreundliche Heizungssysteme zu verwenden.

⁵ Die Handels- und Gewerbezone HG ist aufgeteilt in ein Gebiet Nord (HG N), Gebiet West (HG W) und ein Gebiet Ost (HG O).

⁶ Neubauten sowie grössere Erweiterungsbauten und grössere Umnutzungen bedürfen in den Gebieten HG O und HG W eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes. Der Gestaltungsplan berücksichtigt die Vorgaben des Richtmodelles und des Richtplanes Pfadacker vom 20.10.1970.

⁷ Im Gebiet HG O ist eine mit Wohnen gemischte Überbauung mit hohen städtebaulichen Qualitäten zu realisieren. Es sind von der gesamtzulässigen Bruttogeschossfläche mindestens 30 % als Wohn- und mindestens 25 % als Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen (inkl. zulässige Nettoladenfläche publikumsintensive Nutzung) zu realisieren. Einkaufszentren und Fachmärkte sind bis zu insgesamt maximal 10'000 m² Nettoladenfläche zulässig.

⁸ Innerhalb des fein schraffierten Bereichs kann der Gemeinderat Hochhäuser bewilligen. Die maximale Dachkote beträgt 466.00 m.ü.M..

⁹ Für das Gebiet HG O ist spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mobilitätskonzept einzureichen, welches mindestens aufzeigt, wie das Verkehrsaufkommen bewältigt und mit welchen Massnahmen die Nutzung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs gefördert wird. Zum Zeitpunkt der Eröffnung muss für publikumsintensive Nutzungen ~~muss zum Zeitpunkt der Eröffnung~~ eine kostenpflichtige Parkplatzbewirtschaftung eingeführt sein. Die Parkieranlage und insbesondere die Ausfahrtsbereiche sind derart auszugestalten, dass eine Ausfahrtsdosierung in Betrieb genommen werden kann. Die Anordnung der Ausfahrtsdosierung erfolgt im Bedarfsfall durch den Gemeinderat.

¹⁰ Bezüglich Hochwasser besteht im Gebiet HG O eine Restgefährdung (HQ 300). Auf Verlangen der Baubehörde sind entsprechende Schutzmassnahmen nachzuweisen.

Zusammenfassung

Mit der vorgesehenen Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und des Zonenplanes wird die Grundlage geschaffen, an diesem äusserst wichtigen Punkt der Gemeinde eine städtebaulich einwandfreie, urbane Situation zu schaffen und gleichzeitig den Schwerpunkt für das zukünftig städtische Zentrum zu schaffen.

Antrag:

Die Änderung des Zonenplanes und auch der Bau- und Nutzungsordnung § 11, Handels- und Gewerbezone (HG), sei zu genehmigen.

Gemeindeammann Josef Bütler

erläutert die Vorlage aufgrund einer Powerpointpräsentation. Dazu auszugsweise das Folgende: Bereits an der letzten Gemeindeversammlung war dieses Geschäft traktandiert, musste jedoch kurzfristig abgesetzt werden. Heute ist es an der Zeit, etwas genauer über die Gründe der damaligen Absetzung zu informieren. Dies geschieht in Absprache mit den Beteiligten. Es sind dies die Vertreter der Migros Genossenschaft Aargau, der Möbel Hubacher AG und Frau Harder vom beauftragten Architekturbüro. Es handelt sich dabei um Projekt- und Grundeigentümer und Planungsbüro. Was ist das letzte Mal passiert? Nur wenige Minuten vor der Gemeindeversammlung bin ich telefonisch darüber informiert worden, dass der angestrebte Baurechtsvertrag der betroffenen Parteien nicht abgeschlossen werden können. Dies habe sich erst jetzt bei der Vertragsunterzeichnung vor dem Notar ergeben. Somit sei der Vertrag nicht abgeschlossen worden. Es zeigten sich dabei offenbar noch Unstimmigkeiten. Aufgrund der daraus resultierenden Unklarheiten für die Gemeinde hat der Gemeinderat damals kurzfristig entschieden, das Geschäft von der Traktandenliste abzusetzen und zuzuwarten, bis wieder klare Verhältnisse herrschen. Nach einer Wartezeit von rund 2 Monaten haben sich die Parteien darauf geeinigt, nochmals die Vertragsmodalitäten zu bereinigen. Es folgten weitere Verhandlungen zwischen Grundeigentümer und Projektentwickler, und am 04. April 2011 konnte der Baurechtsvertrag dazu unterzeichnet werden. Dies war der Zeitpunkt für den Gemeinderat, wieder aktiv zu werden. Dabei machte der Gemeinderat zur Auflage, dass ein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen werden müsse, unterzeichnet von Grundeigentümer, Baurechtsnehmer und Projekteigentümer. Dieser Dienstbarkeitsvertrag hätte sämtliche Zusagen der Betroffenen zu enthalten, damit die Gemeinde entsprechend abgesichert wäre. Dabei zeigte sich, dass kein Dienstbarkeitsvertrag, sondern ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit notarieller Beglaubigung abzuschliessen wäre, da ein Dienstbarkeitsvertrag in dieser Form vom Grundbuchamt nicht eingetragen worden wäre. Dieser Vertrag ist am 06. Mai 2011 unterzeichnet worden. Damit sind auch die Auflagen der Gemeinde abgesichert worden, weshalb heute über die Zonenänderung befunden werden kann.

Gegenstand der Bauzonenplanänderung ist das Geviert Landstrasse - Sandackerstrasse - Industriestrasse - Tivoli. Das Planungsgebiet umfasst rund 22'000 m² Grundfläche und liegt in der Handels- und Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht. Die Zonierung erlaubt ein breites Spektrum an Verkaufs-, Gewerbe-, Freizeit-, Dienstleistungs-, Hotel- und Restaurantnutzungen. Hingegen ist das Wohnen lediglich für Standort gebundenes Personal, wie z.B. Abwartwohnungen, zulässig.

Richtmodell Pfadacker

Bereits in der Planung Pfadacker mit Richtmodell aus dem Jahre 1970 sieht man vier Hochhäuser um das Shoppi. Bekanntlich sind nur zwei Hochhäuser gebaut worden. Spreitenbach hatte bereits in den 70-er Jahren visionäre Vorstellungen. Tatsache bleibt: damals wie heute muss Spreitenbach sein Gesicht pflegen, und Hochhäuser gehören heute zu uns wie der Heitersberg, das Buechbühl oder die Katholische Kirche, welche weithin sichtbar sind.

Städtebauliche Situation

Gemeinsam mit dem Städteplaner hat der Gemeinderat 2005 eine städtebauliche Planungsstudie erarbeitet. Vor 2 ½ Jahren hat die Gemeindeversammlung der Zonenplanänderung (Zentrumsplanung) zugestimmt. Im Anschluss an dieses Gebiet befindet sich das Gebiet HG O. Es ist wichtig, dass der städtebauliche Charakter, welcher mit der Umzonung Zentrum bewilligt worden ist, nun weiter verfolgt wird.

Zonenvorschriften, Änderung

Die Änderung sieht vor, dass künftig nicht nur Abwärtswohnungen im Bereich HG O zugelassen sind, sondern neu mindestens 30 % Wohnanteil und 25 % Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen in städtebaulich hoher Qualität möglich sind. Innerhalb des schraffierten Bereichs kann der Gemeinderat Hochhäuser bis zu einer maximalen Dachkote von 466 m.ü.M. zulassen. Das entspricht etwa 18 bis 19 Stockwerken. Die Zone unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Zudem muss ein Mobilitätskonzept erstellt werden, welches aufzeigt, wie das Verkehrsaufkommen bewältigt wird und wie der öffentliche sowie der Langsamverkehr gefördert bzw. eingebunden werden. Die kostenpflichtige Parkplatzbenutzung wird auch für diesen Teil eingeführt. Zudem wird eine mögliche Ausfahrtdosierung gefordert. Für den 300-jährlichen Hochwasserschutz kann die Gemeinde konkrete Schutzmassnahmen verlangen.

Änderung Zonenplan

Eingezeichnet sind die Bereiche, in welcher Hochhäuser erstellt werden dürfen. Zudem ist das Trasse der Limmattalbahn eingezeichnet.

Gestaltungsplan HG O

In den nächsten Bildern ist zu sehen, wie das angedachte Projekt aussehen könnte. Die Unterlagen Gestaltungsplan / Sondernutzungsvorschriften / Planungsbericht mit integriertem Richtprojekt sind bereits in der 2. Vorprüfung beim Kanton. Nach dessen Genehmigung erfolgt die öffentliche Auflage. Dabei sind nur noch die direkt Betroffenen zur Einsprache berechtigt.

Projekt

Das Projekt strebt den Minergie A – Standard an. Dieser Standard beinhaltet, dass der gänzliche Restbedarf an Energie durch erneuerbare Energien Teil der Anforderung ist. Zudem soll der Ausbau in guter bis sehr guter Qualität erfolgen. Das Richtprojekt Zentrumsplatz sieht einen grossen Platz über dem Bahnhof vor, der Begegnungs- und Verweilorte berücksichtigt. Der Anteil der Grünflächen soll gross sein und auch einen grossen Spielplatz der «Marke Spreitenbach» beinhalten.

Die Mehrwerte für Spreitenbach sind in der Botschaft bereits aufgeführt. Das Folgende wird vom Projekt und nicht von der Gemeinde bezahlt, was mit dem öffentlich-rechtlichen Vertrag abgesichert ist:

- Künftiger Bahnhof der Limmattalbahn
- Erstellung der «Bahnhofüberdachung» mit Platznutzung
- Erschliessungsanlagen des Bahnhofs (Treppen, Lifte etc.)
- Passerelle Richtung Dorf (Fussgängerkonzept +1)
- Landabtretung als Dienstbarkeit an Gemeinde kostenlos
- Erstellung von 2 Kindergärten
- Erstellung eines öffentlichen Raumes
- Erstellung Kinderspielplatz «Marke Spreitenbach»
- Übernahme Kosten Erschliessungskreislauf auf Industriestrasse

Mit der Änderung der BNO im Bereich HG O ist für die Gemeinde eine grosse Chance entstanden, sich das städtebauliche Gesicht liften zu lassen. Vielleicht ist es die Fortführung einer visionären Idee aus den 60er-/70er-Jahren - aber mit dem Einfluss der gemachten Erfahrungen. Denn mit dem geforderten hochwertigen Wohnungsbau kann eine Gesellschaftsschicht angesprochen werden, welche urbanes Wohnen sucht und wohl mit diesen Anforderungen in der gesellschaftlichen Mittelschicht zuhause ist. Mit Ihrer Zustimmung zur Änderung der BNO hat Spreitenbach die Chance, nicht nur quantitativ, sondern was zwingend und viel wichtiger ist, auch qualitativ zu wachsen.

Frau Charlotte Fischer, Präsidentin der Geschäftsprüfungskommission

An der letzten Gemeindeversammlung ist dieses Traktandum kurzfristig von der Traktandenliste gestrichen worden. Als dieses Geschäft wieder traktandiert worden ist, hat Gemeindeammann Bütler der GPK viele Fragen beantworten müssen. An der Änderung der BNO und am geplanten Bauprojekt, welches vor einem halben Jahr schon geprüft worden ist, hat sich nichts geändert. Aber die Rahmenbedingungen zwischen den beiden Vertragsparteien sind genauer geklärt und in einem notariell beglaubigten Vertrag niedergeschrieben worden. Die GPK hat diesen Vertrag geprüft. Sie steht voll und ganz hinter diesem Geschäft, weil damit eine Aufwertung von Spreitenbach zu erwarten ist. Das geplante Bauprojekt wird gut in das Gemeindebild passen. Nebst Geschäfts- und Gewerberäumen gibt es zusätzlichen Wohnraum, der verkehrstechnisch gut erschlossen ist. Weiter bekommt die Gemeinde öffentliche Plätze, Passerellen und eine Zugshaltestelle. Die GPK empfiehlt daher einstimmig das Geschäft zur Annahme.

Herr Robert Keller

Ist die Linienführung der Limmattalbahn schon definitiv oder nicht?

Gemeindeammann Josef Bütler

Es geht heute nicht um die Limmattalbahn, sondern es geht um eine Zonenänderung. Die Änderung von § 11 der BNO beinhaltet keine Aussagen zur Limmattalbahn. Via Gestaltungsplan ist alsdann die Linienführung der Limmattalbahn noch genauer zu prüfen. Das gezeigte Richtplanprojekt beinhaltet einfach die aktuellen Erkenntnisse.

Herr Robert Keller

Die Linienführung der Limmattalbahn sollte aber bereits heute hinterfragt und geklärt werden.

Projektarchitektin, Frau Veronika Harder

Wir sind Planer des Bereiches HG O. Alle Informationen bezüglich Linienführung der Limmattalbahn haben wir integriert. Wir selbst bestimmen aber nicht die Linienführung Süd/Nord oder Ost/West. Die Daten umfassen lediglich den Wissensstand des Vorprojektes der Limmattalbahn. Dies ist in das Projekt eingeflossen.

Herr Robert Keller

Meine Frage ist nur teilweise beantwortet. Es sind andere Voraussetzungen, wenn eine Linienführung der Stadtbahn von Ost nach West geht wie wenn es von Nord nach Süd wäre. Sollte dies noch nicht abschliessend geklärt sein, so müssten die Planer darüber informiert werden, dass Änderungen der Linienführung noch denkbar sind. Und somit stellt sich die Frage, ob Änderungen an der Linienführung und damit auch am Projekt HG O noch denkbar wären.

Gemeindeammann Josef Bütler

Heute stimmen wir über die Änderung der BNO ab. Wenn es an der Linienführung der Stadtbahn noch Änderungen gibt, dann hat dies automatisch zur Folge, dass auch das Projekt HG O entsprechend angepasst werden muss.

Herr Erich Kern

Formalrechtlich wird die Linienführung der Stadtbahn durch das Eisenbahngesetz gegeben. Dieses Verfahren ist noch pendent. Diese Linienführung ist schon aufgelegt bei den Kantonen und ich gehe davon aus, dass Projektentwickler diese Informationen richtig erhalten haben.

8. Verschiedenes

8.1 Überweisungsantrag Reto Lienberger, SVP Spreitenbach

Seit der Einführung des kostenpflichtigen Parkierens in den Einkaufszentren ist das wilde Parkieren in den Quartieren vermehrt zum Thema geworden. Die SVP ist der Meinung, dass das heutige System der Nachtparkierung nicht befriedigt. Es gibt wohl kaum eine andere Gemeinde, welche so kompliziert ihre Nachtparkiergebühr einfordert. In Zürich oder Bern benötigt man für längeres Parkieren eine spezielle kostenpflichtige Karte. Diese wird im Auto so platziert, dass eine Kontrolle einfach durchgeführt werden kann. Wir stellen uns vor, dass in den Quartieren sogenannte Blaue Zonen geschaffen werden, in denen mit den entsprechenden Parkierkarten unbeschränkt parkiert werden kann. Im Namen der SVP Spreitenbach stelle ich folgenden Antrag:

Es sei zu prüfen, ob eine Einführung Blauer Zonen mit Dauerparkierkarten, analog der Städte Bern oder Zürich, umgesetzt werden könnte.

Gemeindeammann Josef Bütler

Der Gemeinderat nimmt diesen Antrag gerne entgegen. Der Gemeinderat hat die gleichen Feststellungen gemacht. Die Verkehrskommission ist beauftragt worden, den genannten Sachverhalt zu überprüfen und dem Gemeinderat Bericht und Antrag dazu zu unterbreiten. Es liegt aber jetzt ein Überweisungsantrag vor, über welchen zu diskutieren und alsdann abzustimmen ist.

Keine Wortmeldung.

Abstimmung über Überweisungsantrag:

Dafür: Grosse Mehrheit
Dagegen: 3 Stimmen

8.2 Anfrage Robert Keller

Spreitenbach war einst ein kleines Dorf und heute ist es die fünftbeste Stadt im Kanton Aargau. Früher hatten wir eine Gemeindepolizei – heute ist es eine Regionalpolizei – und demnächst haben wir dann vermutlich keine mehr. Viele gute Kräfte bei der Regionalpolizei haben gekündigt. Diese Personen fehlen uns nun. Heute sind noch rund 4 Regionalpolizisten – inkl. Chef – tätig. Ich glaube, dass es dies nicht sein kann. Es kann nicht sein, dass eine so grosse Stadt mit 10'000 Einwohner keine eigene bzw. keine starke Regionalpolizei mehr hat. Was geht hier bei der Regionalpolizei ab? Was gedenkt der Gemeinderat zu tun?

Vizeammann Stefan Nipp

Derzeit ist nur noch 1 Stelle vakant. Die Neuanstellungen sind da. Zwei offene Stellen werden im Juni bzw. im August/September wieder besetzt sein. Zudem ist auch noch ein Polizeiasspirant angestellt worden. Ab Herbst 2011 haben wir wieder 6 aktive Polizisten plus eine Zivilangestellte plus einen Aspiranten mit Beginn im September und nur noch 1 Vakanz. So gross ist der Unterbestand also nicht. Weiter wird derzeit geprüft, ob nebst der aktuellen Zusammenarbeit

auch ein Zusammenschluss mit einem Polizeikorps der Region denkbar wäre. Dies ist aber noch nicht spruchreif.

Robert Keller

Die Zivilangestellte ist keine Polizistin. Gemäss dem Kanton sollten ca. 10 Polizisten in Spreitenbach tätig sein und nicht nur 6. Ist dies richtig?

Vizeammann Stefan Nipp

Nein, dies ist nicht richtig. Wir müssen grundsätzlich nur die kantonal geforderten Standards erfüllen; das heisst Doppelpatrouillen und Doppelpikettendienst. Dies wird derzeit in Zusammenarbeit mit dem Rohrdorferberg, welcher den gleichen Bestand hat wie wir, sichergestellt. Wir sind seit Beginn der Repol nicht mehr Personen gewesen. Der Kanton hat die genannte Zusammenarbeit ausdrücklich gutgeheissen.

Robert Keller

Offenbar kommt es irgendwann zu einem Zusammenschluss. Die Polizei soll für Ruhe und Ordnung sorgen. Früher habe ich alle Polizisten gekannt. Heute kenne ich keinen mehr. Es kann nicht sein, dass man die Polizei selten mehr auf Patrouillen sieht – nicht nur auf Haupt- sondern auch auf Nebenstrassen. Ich erachte es als merkwürdig, wenn so gute Leute mit 8 bis 20 Jahren Dienst- erfahrung in Spreitenbach unsere Regionalpolizei verlassen haben. Was sind die Gründe dieser Personen für den Weggang von Spreitenbach gewesen?

Vizeammann Stefan Nipp

Zu diesem Thema möchte ich mich nicht äussern. Das sind persönliche Gründe gewesen.

Robert Keller

Es hätte ja sein können, dass dies andere Gründe gehabt hat. Dazu noch einige Gedanken in Fersform:

Was führt man im Schild, will man fusionieren dieses Gebild

Hat man sich Gedanken gemacht, wer bei uns hier die Wach macht

Es ist landauf und landab bekannt, in Spreiti ist's wohnenswert - nicht elegant

Alle die da sitzen – stehen ein und tun vielleicht auch mal schwitzen

Wenn kein Häuptling und kein Polizist da ist.

Wenn eine Fusion stattfinden würde, wo ist dann das ganze Gebilde? Ich frage mich, ob wir wirklich Bussengelder an Dritte abliefern und keine eigene Regionalpolizei mehr haben wollen. Wollen wir dies alles hergeben? Das sind einige Gedanken und diese haben nichts mit dem Gemeinderat zu tun.

Gemeindeammann Josef Bütler

Eine Bemerkung sei mir dazu erlaubt. Der Gemeinderat führt hier eine Unternehmung mit rund 120 Mitarbeitenden. Bei einer so grossen Belegschaft ist es ganz normal, dass es Wechsel gibt. Ein Wechsel beinhaltet nebst dem Abgang von Know-how auch eine Chance, um gewisse Veränderungen einzuleiten. Sollte es zu weiteren Veränderungen bei der Regionalpolizei kommen, so hat der Souverän das letzte Wort, wie dies stattfindet.

8.3 Allgemeine Information von Gemeindeammann Josef Bütler

Pro Spreitenbach hat im März 2011 eine Petition zur Einführung von Tempo 30-Zonen mit rund 300 Unterschriften eingereicht. Diese ist zur Stellungnahme der Verkehrskommission, der Regionalpolizei und der Bauverwaltung weitergeleitet worden. Diese Prüfungen laufen noch. Im Anschluss daran soll mit den Petitionären wieder Kontakt aufgenommen werden. Es ist alsdann beabsichtigt, die öffentliche Ausschreibung vorzunehmen und in einigen Zonen Tempo 30 einzuführen.

Im Städteranking von Wüst & Partner hat sich Spreitenbach von Platz 100 auf Platz 68 verbessert. Dies ist sehr erfreulich, sind in der Studie doch alle Schweizer Gemeinden und Städte mit mehr als 10'000 Einwohnern erfasst worden. Spreitenbach ist damit die fünftbeste Stadt im Kanton Aargau. Schön ist auch, dass drei dieser 5 im Limmattal liegen.

Im letzten Jahr hat sich eine Person anlässlich der Gemeindeversammlung über den Rangierlärm beschwert. Im letzten halben Jahr ist durch Unterstützung auf verschiedensten Ebenen viel bewirkt worden. Dabei haben die Gemeinden Dietikon, Oetwil an der Limmat, Würenlos, Killwangen und Spreitenbach ihre Kräfte gebündelt. Gemeinsam sind das Bundesamt und die Bundesrätin angegangen worden. Dies hat etwas bewirkt. Unterdessen haben Gespräche mit der Führung der SBB Cargo und der SBB Immobilien stattgefunden. Nächste Woche findet unter der Leitung des Bundesamtes für Verkehr eine erste Sitzung betreffend Lärmkonzept statt. Dabei ist vorgesehen, dass Lärmmessungen vom Bund gemacht und auch von diesem finanziert werden. Weiter hat die SBB eingeleitet, dass 12 Balkenbremsanlagen ersetzt werden. Dabei soll eine neue Technik zur Anwendung gelangen, welche wesentlich weniger Lärm verursachen soll. Der Gemeinderat Spreitenbach bleibt in dieser Sache am Ball.

Die Katastrophe von Fukushima hat auch in Spreitenbach Einiges ausgelöst. Die Energiekommission erarbeitet derzeit Vorschläge dazu. Es hat aber auch einen Antrag gegeben, die Werbebeleuchtungen in Spreitenbach nachts zeitlich zu beschränken. Von der Gesetzgebung hätte der Gemeinderat keine Möglichkeiten. Er hat die Firmen aber angeschrieben und auf die Möglichkeiten hingewiesen. Dies ist positiv aufgenommen worden und bereits haben einzelne Firmen angekündigt, die Werbebeleuchtung ab 01.00 – 04.00 Uhr auszuschalten.

Weiter informiert der Gemeindeammann über das Spreitenbacher Musikweekend vom kommenden 25. – 26. Juni und über die geplante Nationalfeier vom 1. August. Das Reservedatum der Gemeindeversammlung vom 6. September wird nicht aktiviert.

Keine Wortmeldungen.

Ich bedanke mich für die Teilnahme an der Gemeindeversammlung. Anschliessend sind die Anwesenden zum Apéro eingeladen, der vom Verein A.C.R.I.S. serviert wird. Auch dafür danke ich. Applaus.

Schluss der Versammlung: 21.45 Uhr

Für getreues Protokoll zeichnen:
JM

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber