



Spreitenbach

Einladung zur **ausserordentlichen** Einwohner- Gemeindeversammlung

Dienstag, 14. Januar 2020
19.30 Uhr
Umweltarena Spreitenbach

Traktandenliste

1. Protokollgenehmigung
2. Gemeindehaus, Neubau, Baukredit über CHF 13,65 Mio.
3. Wasserversorgung, Auslagerung Betriebs- und Unterhaltsarbeiten
4. Bau- und Nutzungsordnung, Teilrevision Neumatt
5. Budget 2020,
 - a) Stellenplan, Kenntnisnahme
 - b) Budget mit Steuerfuss
6. Verschiedenes

Ausgangslage

Die für den 26. November 2019 anberaumte Einwohnergemeindeversammlung musste vom Gemeinderat am Versammlungsabend aufgrund eines einmalig grossen Aufmarsches an Stimmberechtigten kurzfristig abgesagt und verschoben werden.

Ordentlicherweise kommen an eine Einwohnergemeindeversammlung in Spreitenbach zwischen 100 und 180 Stimmberechtigte. In der Planung ging der Gemeinderat aufgrund der Traktandenliste mit ortsprägenden Traktanden von mehr als der dreifachen Maximalzahl an Stimmberechtigten aus und war für 600 Stimmberechtigte in der Boostockturnhalle vorbereitet. Es erschienen aber rund 700 Stimmberechtigte sowie 50 Gäste.

Der Gemeinderat bedauert es, dass die Versammlung kurzfristig abgesagt werden musste. Andererseits zeigt dies das grosse Interesse an den angesetzten Traktanden und es ist zu begrüessen, dass die Stimmberechtigten dazu ihre Stimme abgeben wollen.

Organisatorisches

Die neu angesetzte ausserordentliche Einwohnergemeindeversammlung findet in der Umweltarena Spreitenbach statt. Für nicht motorisierte bzw. gehbehinderte Stimmberechtigte wird am 14. Januar 2020 von 18.30 – 19.15 Uhr ein kostenloser Shuttlebus-Betrieb mit Abfahrt ab der Turnhalle Boostock angeboten. Nach der Versammlung findet für diese Personen wiederum eine Rückfahrt zur Turnhalle Boostock statt.

Die Akten zur Gemeindeversammlung können ab sofort während der ordentlichen Bürostunden in der Gemeindkanzlei, Gemeindehaus, 1. Stock, eingesehen werden. (Sie entsprechen der Auflage, wie sie bereits im November stattgefunden hat.)

Ausführliche Informationen zu den Traktanden der Gemeindeversammlung wurden allen Stimmberechtigten bereits anfangs November 2019 zugestellt. Wer diese Informationen nicht mehr in gedruckter Form hat, kann sie auf www.spreitenbach.ch im Bereich Politik/Gemeindeversammlung herunterladen und einsehen oder bei der Gemeindkanzlei, Tel. 056 418 85 50 / gemeindkanzlei@spreitenbach.ch nochmals bestellen. Nachstehend ist eine Zusammenfassung der Traktanden und der Erläuterungen dazu ersichtlich.

Wir bitten Sie, Anträge zu traktandierten Geschäften oder Überweisungsanträge der Versammlungsleitung jeweils bis am Vortag der Gemeindeversammlung per E-Mail zuzustellen (gemeindkanzlei@spreitenbach.ch) oder spätestens vor Versammlungsbeginn schriftlich abzugeben. So können formelle Fehler in den Anträgen ausgeschlossen und allfällige Missverständnisse ausgeräumt werden.

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2019

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

Die Prüfung des Protokolls obliegt gemäss § 11 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 18. Juni 2019 sei zu genehmigen.

3. Gemeindehaus, Neubau, Kreditantrag über CHF 13,65 Mio.

Ausgangslage

Das Gemeindehaus ist 1964 erstellt worden. Damals hatte Spreitenbach rund 2'900 Einwohner. In den Jahren 1991/92 ist das Gebäude um einen Eingangsbereich und einen Annexbau erweitert worden. Damals zählte Spreitenbach rund 8'700 Einwohner.

Heute, 27 Jahre nach dem letzten Ausbau, leben über 12'000 Personen in der Gemeinde. Die Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung sind vollumfänglich belegt, wobei auch schon Sitzungs- und Besprechungszimmer in Büros umgewandelt werden mussten. Verschiedene Verwaltungsabteilungen stossen mit dem bestehenden Personalbestand an die räumlichen Grenzen. Zudem sind weitere Personalaufstockungen absehbar.

Die aktuelle Bau- und Nutzungsordnung lässt in den nächsten Jahren einen Bevölkerungszuwachs von rund 2'500 Einwohnern zu. Ausserdem wird mit der zu revidierenden Bau- und Nutzungsordnung voraussichtlich eine weitere Verdichtung der Gemeinde erfolgen, welche für zusätzliche 1'500 Einwohner Wohnraum schaffen wird.

Mit dem Neubau soll das bestehende Gemeindehaus in ein Primarschulhaus umgebaut werden. Damit kann dem wachsenden Bedarf an Schulräumen direkt bei der Schule «Zentrum» Rechnung getragen werden.

Anlässlich der Einwohnergemeindeversammlung vom 19. Juni 2018 wurde dann der auf dem redimensionierten Projekt basierende Projektierungskredit über CHF 725'000 angenommen.

Projekt

Das neue Gemeindehaus Spreitenbach wird an der Ecke Zentrumsstrasse / Bahnhofstrasse geplant. Als Neubau ist ein 4-geschossiges Gebäude (inkl. Erdgeschoss) mit einem Untergeschoss vorgesehen. Eine statische Lastreserve für eine Aufstockung wird nicht vorgesehen. Eine Erweiterung ist nur seitlich möglich. Im Bedarfsfall könnten weitere Arbeitsplätze in den bestehenden Wohnungen im Werkhof (1. OG) geschaffen werden.

Das statische Konzept des Gemeindehauses besteht aus einem Stahlbeton-tragsystem mit Stützen und Flachdecken, welches Fluchttreppe, Liftschacht und Sanitäreanlagen beinhaltet und so auch die Erdbebensicherheit gewährleistet. Die Aussenfassade besteht aus einer hinterlüfteten Fassadenverkleidung im Bereich der betonierten und gedämmten Brüstungen. Die Fensterbänder sind in Holz-Metall geplant. Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass die Gebäudehülle den Minergiestandard erfüllt.

Kosten

Die Kosten inkl. MwSt. setzen sich wie folgt zusammen:

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	292'100
BKP 2 Gebäude	CHF	11'286'000
BKP 3 Umgebung	CHF	778'700
BKP 5 Baunebenkosten	CHF	622'700
BKP 6 Reserve	CHF	433'200
BKP 9 Ausstattung	CHF	602'300
Zusätzliche 4 Einstellplätze	CHF	120'000
Photovoltaikanlage auf Dachfläche	CHF	200'000
Wasserelement (Brunnen)	CHF	40'000
Total BKP 1 bis 9	CHF	14'375'000
Abzüglich Projektierungskredit	CHF	- 725'000
Total Baukredit inkl. MWSt. (+/- 10 %)	CHF	13'650'000

Kennwerte

Geschossfläche	3'975 m ²
Kubatur	12'824 m ³
Anzahl Arbeitsplätze	75 Plätze
Anzahl Einstellplätze	25 Plätze

Antrag

Für den Bau eines neuen Gemeindehauses sei ein Verpflichtungskredit über CHF 13'650'000 zu genehmigen.

4. Wasserversorgung, Auslagerung Betriebs- und Unterhaltsarbeiten

Ausgangslage

Aufgrund der Pensionierung des langjährigen Brunnenmeisters und eines ausgetrockneten Stellenmarktes bezüglich dieser Funktion hat sich nach der erfolglosen Stellenausschreibung für eine qualifizierte Person mit Fachausweis die Frage gestellt, ob die Organisationsform der Wasserversorgung der Grossgemeinde Spreitenbach noch zeitgemäss ist oder nicht. In diesem Kontext haben sich die Gemeindewerke, die Verwaltungskommission der Gemeindewerke und letztlich auch der Gemeinderat für eine Organisationsüberprüfung ausgesprochen.

Organisationsüberprüfung, Neuausrichtung

Im Rahmen der Organisationsüberprüfung hat sich gezeigt, dass die hausinterne Weiterführung der Wasserversorgung Spreitenbach als Zwei-Mann-Betrieb nicht mehr möglich ist und zwingend notwendige Pikettdienste nicht separat eingekauft werden können.

Als beste und zweckmässigste Lösung hat sich letztlich die Auslagerung sämtlicher Aufgaben des Betriebs und Unterhalts an einen grösseren externen Dienstleister herauskristallisiert. Dieser Dienstleister übernimmt sämtliche Aufgaben der Wasserversorgung wie Betriebsführung, Planung und Projektierung von Anpassungen der Hausanschlüsse, Planung und Ausführung der Anlageninstandhaltung, Planung und Umsetzung der Netzinstandhaltungsarbeiten, die Bewirtschaftung und Montage von Zählern und schliesslich auch die ganze Alarmorganisation mit entsprechender Personalbereitschaft.

Die Regionalwerke AG, Haselstrasse 15, Baden, erfüllt die Anforderung aufgrund des Organisationsaufbaus und des Personalbestandes sehr gut. Sie betreut derzeit mit 30 Mitarbeitenden (davon 5 Brunnenmeister und 4 Wasserwarten) 5 Wasserversorgungen von Gemeinden. Sie bietet mit diesem Personalbestand gute Gewähr für eine reibungslose und gesetzeskonforme Betreuung der Anlagen und des Verteilnetzes der Wasserversorgung von Spreitenbach.

Jährliche Kosten

GWV01	Betriebsführung Wasserversorgung	CHF	47'000.00
GWV02	Planung/Projektierung Anpassung Hausanschlüsse, Kundendienst	CHF	28'000.00
GWV03	Planung, Ausführung Instandhaltung Anlagen	CHF	49'800.00
GWV04	Planung, Ausführung Instandhaltung Netz		Regiearbeit *
GWV05	Planung und Montage von Zählern		Regiearbeit *
GWN01	Alarmorganisation Pikett	CHF	<u>26'000.00</u>

Totalkosten exkl. MwSt. (ohne Regiearbeit)

CHF 150'800.00

* Die Ansätze der Regiearbeiten sind marktüblich. Der Regieaufwand wird von der Regionalwerke AG Baden mit CHF 70'000.00 geschätzt.

Kostenwürdigung

Die ausgewiesenen Fixkosten einer Auslagerung des Betriebes der Wasserversorgung Spreitenbach an einen externen Dienstleister, vorliegend derzeit die Regionalwerke AG Baden, sind damit sogar kostengünstiger, wie wenn die Gemeinde zwei Brunnenmeister beschäftigen, zusätzliche Pikettdienste einkaufen und ergänzende Arbeiten in Regie ausführen lassen müsste. Dabei ist nochmals zu erwähnen, dass Pikettdienste aktuell gar nicht als Einzelpaket eingekauft werden könnten, kein Brunnenmeister auf dem Stellenmarkt rekrutiert werden konnte und auch bei der gemeindeeigenen Anstellung von zwei Brunnenmeistern Regiearbeiten von externen Dienstleistern in gleicher Höhe anfallen würden.

Der Vorteil einer Auslagerung der Arbeiten besteht zudem darin, dass diese Lösung einen abgesicherten Pikettdienst mit genügend fachkundigem Personal umfasst und zudem rein aufgrund der Betriebsgrösse der Regionalwerke AG Baden von einer hohen Professionalität in der Bewirtschaftung und Betreuung ausgegangen werden muss.

Auswirkungen der Auslagerung

Bei einer Auslagerung des Unterhalts und Betriebs der Wasserversorgung entsteht eine Personalüberkapazität von 2 Vollpensen. Eines dieser Pensen ist mit der Pensionierung des Brunnenmeisters bereits nicht mehr besetzt worden. Im Stellenplan 2020 ist eine Stelle reduziert worden. Die Reduktion der zweiten Stelle im Dienstbereich der Wasserversorgung wird im Verlaufe des Jahres 2020 erfolgen und spätestens mit dem Stellenplan 2021 entsprechend ausgewiesen.

Damit der Gemeinderat in der späteren Beurteilung der Wasserversorgungsbetreuung nicht in seinem Handeln eingeschränkt wird, beinhaltet der nachstehende Antrag die Auslagerung von Betrieb und Unterhalt der Wasserversorgung als solches, nicht aber den konkreten Dienstleister. Damit kann der Gemeinderat bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt auch einem anderen Dienstleister diesen Auftrag übertragen, sofern es sich dabei bei gleich guten Leistungen um das wirtschaftlich günstigste Angebot gemäss den Bestimmungen des Submissionsdekretes handelt.

Antrag

Die Auslagerung von Betrieb und Unterhalt der Wasserversorgung Spreitenbach an einen externen Dienstleister sei zu genehmigen und der Gemeinderat sei zur entsprechenden Auftragsvergabe zu ermächtigen.

5. Bau- und Nutzungsordnung, Teilrevision Neumatt

Ausgangslage

Als 1970 das erste Shoppingcenter der Schweiz die Türen öffnete, war die Gemeinde Spreitenbach Vorreiterin und Pionierin in der gesamten Schweiz. Heute, knapp 50 Jahre später, soll das introvertierte Shoppingcenter, die Konsuminsel mit unzähligen oberirdischen Parkplätzen inmitten des Siedlungsgebietes, nachhaltig transformiert werden. Lange vernachlässigte Themen wie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, die Fuss- und Veloverbindungen durch das Areal und zum Dorf, die Schaffung eines hochwertigen Wohnungsangebots und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im geografischen Zentrum der Gemeinde sollen durch die Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Neumatt ermöglicht werden.

Grossmehrheitlicher Eigentümer des Teilraums Nord im Areal Neumatt ist der Credit Suisse Real Estate Fund Interwiss (CS REF Interwiss), ein Immobilienfonds der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG. Der CS REF Interwiss beabsichtigt, sein Areal und das Einkaufszentrum Shoppi Tivoli insgesamt grundsätzlich auf den anstehenden Wandel des Limmattals und damit auch der Gemeinde Spreitenbach auszurichten. Durch die Ansiedlung von Wohnungen soll ein Gegengewicht zu den heute vorherrschenden Einkaufsnutzungen geschaffen und damit möglichst optimal von der ab 2022 hervorragenden Erschliessungsgüte durch die Limmattalbahn an diesem Ort profitiert werden. Der Teilraum Nord soll sich weg von einer reinen Einkaufswelt hin zu einem gemischt genutzten, attraktiven Quartier mit begrünten und grosszügigen öffentlichen Freiräumen entwickeln.

Der Teilraum Süd befindet sich grösstenteils im Eigentum der Gemeinde Spreitenbach. In diesem Teil will die Gemeinde Spreitenbach unter Einbezug der Bevölkerung mittel- und langfristig schrittweise einen Freiraum/Park realisieren. Mit der laufenden Entwicklung und dem anstehenden Wandel, insbesondere durch die geplante Limmattalbahn, kommt dem Teilraum Süd als Bindeglied zwischen dem bestehenden Dorfkern und der Einkaufs- und Arbeitswelt im nördlichen Teil der Gemeinde künftig eine sehr zentrale Rolle zu.

Entlang des Gebiets Neumatt verläuft die Zentrumsachse, die in den nächsten Jahren eine Aufwertung des Strassenraums und eine verbesserte Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete des Limmatufers und des Heitersberg gewährleisten soll.

Planungsgrundlagen

Im kantonalen Richtplan und dem zugrundeliegenden Raumkonzept des Kantons Aargau wird deutlich, dass sich Spreitenbach inmitten des urbanen Entwicklungsraums zwischen Baden und Zürich befindet und dadurch sowohl ein wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt wie auch ein Wohnschwerpunkt von kantonalen Bedeutung ist.

Das Gebiet Neumatt befindet sich inmitten des Entwicklungsschwerpunkts des Kantons, der Region und der Gemeinde Spreitenbach und folgt somit der geforderten qualitätsvollen Innentwicklung, ohne dass dabei wertvolle Agrar- oder Fruchthalteflächen verloren gehen.

Bisherige Planungsschritte

Im Jahr 2013 wurde eine Testplanung mit drei Teams lanciert. Ziel war es, ein für Spreitenbach attraktives städtebauliches Ensemble zu entwickeln und die Verbindungswege durch das Areal zu definieren. Der Gemeinderat hat den Entwicklungsrichtplan der Öffentlichkeit vorgestellt und zur Mitwirkung unterbreitet. Er genehmigte den ERP Neumatt im Frühjahr 2019.

Die Eigentümerin organisierte im Jahr 2016 für ihre Flächen im Gebiet Neumatt einen Entwicklerwettbewerb, in dem ein Nutzungskonzept und ein Entwicklungsprozess für die Weiterentwicklung des Areals aufgezeigt werden sollte. Dabei setzte sich die Losinger Marazzi AG durch. Sie führt nun seit 2017 die Entwicklung Neumatt Nord in enger Absprache mit allen Beteiligten.

Die Resultate des gesamten Entwicklungsprozesses wurden in der Teiländerung BNO Neumatt und im Gestaltungsplan Neumatt Nord festgehalten. Über die Teiländerung BNO Neumatt wird an der Gemeindeversammlung abgestimmt.

Inhalte der Vorlage

An der Gemeindeversammlung entscheiden die Stimmberechtigten über die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Neumatt. Die vorgeschlagenen Änderungen betreffen den Bauzonenplan und die Bau- und Nutzungsordnung.

Bauzonenplan

Von der Teiländerung BNO sind insgesamt rund 7.4 ha betroffen. Die heute rechtskräftige Einkaufszone soll in die neu geschaffene Wohn- und Gewerbezone Neumatt (WGN) mit einer höheren Ausnützung und definierten Bereichen für Hochhäuser umgezont werden. Die Wohn- und Gewerbezone Neumatt sowie die angrenzende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE) werden mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert (abgesehen vom bereits überbauten südwestlichen Teil mit Werkhof und Feuerwehr).

Neue Bau- und Nutzungsordnung

Die Wohn- und Gewerbezone Neumatt weist neu eine Ausnützung von 2.0 auf. Neben dem Festsetzen von Bereichen für Hochhäuser wird die Gestaltungsplanpflicht mit entsprechenden Zielen verankert. In der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird ausserdem neu ein Grundsatzartikel zur Verbindlichkeit von kommunalen Richtplänen verankert. Folgend werden die einzelnen Änderungen der BNO erläutert (rot: Änderungen).

§ 5^{bis} Richtplanung (neu)

- 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.*
- 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.*

Mit der Verankerung der kommunalen Richtpläne in der BNO, wird nun die rechtliche Grundlage für dieses strategische Planungsinstrument geschaffen.

§ 6 (Änderungen rot)

Abs. 1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollge- schosse	Max. Ausnutzung (Baumas- senziffer)	Max. Gebäu- dehöhe	Grenz abstand	Emp- findlich- keitsstufe	Grün- flächen- anteil (GA)
<i>Wohn- und Ge- werbe- zone Neumatt (WGN) § 10</i>	--	1.05 2.0	****	klein gross **** ****	III	--

Abs. 4

In den Zonen *EZ*, HG, WG, OE, A1, A2 und D dürfen gewerblich genutzte Vollgeschosse die maximale Geschosshöhe von 3 m überschreiten. *In der Zone WGN dürfen gewerblich genutzte Vollgeschosse die maximale Geschosshöhe von 3.2 m überschreiten.*

Abs. 7

*Die mit **** bezeichneten Masse legt der Gemeinderat im Rahmen des Gestaltungsplans fest.*

Die Absätze 2 - 6 von § 6 gelten weiterhin. Die Geschosshöhe der neuen Zone WGN, Abs. 4, wird jedoch mit 3.2 m an die kantonale Bauverordnung angepasst.

Die bisherige Einkaufszone (EZ) wird neu als Wohn- und Gewerbezone Neumatt bezeichnet. Die Ausnützung wird von 1.05 auf 2.0 erhöht (BNO § 6, Abs. 1). Dies ermöglicht die angestrebte Siedlungsentwicklung nach Innen. Die bis anhin im Einzelfall festgelegten Masse (Stufe Bauprojekt) werden neu im Rahmen des zwingend zu erbringenden Gestaltungsplans definiert (BNO § 6, Abs. 7 [neu]).

Die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (BNO § 6, Abs. 1) behält weiterhin ihre Gültigkeit. Das Gebiet gilt als erschlossen, entsprechend kommen die Immissionsgrenzwerte zum Tragen. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für das Wohnen gemäss der Lärmschutzverordnung muss mittels Lärmgutachten im Gestaltungsplanverfahren nachgewiesen und im Bauprojekt eingehalten werden.

§ 10 Wohn- und Gewerbezone Neumatt (WGN)

Abs. 1

Die Wohn- und Gewerbezone Neumatt ist für Wohnen, für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants sowie für Einkaufszentren und Fachmärkte mit mehr als 3'000 m² Nettoladenfläche bestimmt.

In den Wohnbauten sind Verkaufsflächen als Nebennutzungen und in direktem räumlichem Zusammenhang mit ansässigen Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben zulässig.

Bisher lag der Schwerpunkt der Einkaufszone (EZ) auf den Einkaufs- und Dienstleistungsnutzungen. Mit der neuen Wohn- und Gewerbezone Neumatt (BNO § 10, Abs. 1) können zusätzliche Wohnungen erstellt werden, womit ein Gegengewicht zu den heute dominierenden Einkaufsnutzungen geschaffen wird. Das Gebiet soll zukünftig den Charakter eines offenen Mischgebiets aufweisen. Öffentliche Betriebe wie die bestehende Post sind in dieser Zone ebenfalls möglich.

Abs. 2

Abstellplätze und Garagen für Personal und Bewohner sind unterirdisch anzulegen. Abstellplätze für Kunden und Bewohner sind nach Möglichkeit in Gebäuden unterzubringen.

Abs. 3

Innerhalb der schraffierten Bereiche sind Hochhäuser mit Höhenkoten von max. 478 m ü. M. bzw. 505 m ü. M. möglich.

§ 10 Abs. 2 BNO wird beibehalten, die Parkierung ist unterirdisch bzw. in Gebäuden unterzubringen. Im Gebiet Neumatt sind 1'850 Parkplätze zulässig, was bereits im Entwicklungsrichtplan festgehalten wurde und auch im Gestaltungsplan Neumatt Nord entsprechend festgesetzt wird. Davon sind maximal 1'093 Parkplätze für die Einkaufsnutzung zulässig.

Ergänzt wird BNO § 10 durch Abs. 3. Die bestehenden zwei Hochhäuser im Gebiet Neumatt sollen um zwei weitere Doppelhochhäuser ergänzt werden, welche gemäss Entwicklungsrichtplan Neumatt (ERP, Art. 15 und 20) vornehmlich dem Wohnen dienen.

Analog zur angrenzenden Handels- und Gewerbezone Ost (HGO) werden Bereiche festgesetzt, in welchen das Erstellen von Hochhäusern ermöglicht und deren maximale Höhenkote definiert wird, welche 27 Meter höher als die bestehenden Hochhäuser ist.

Abs. 4

Für die Wohn- und Gewerbezone Neumatt gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan hat die Vorgaben aus dem Entwicklungsrichtplan Neumatt, genehmigt durch den Gemeinderat am 29. April 2019, zu berücksichtigen. Der Gestaltungsplan setzt folgende Ziele um:

- hohe architektonische und städtebauliche Qualität*
- attraktive Gestaltung der Freiräume für unterschiedliche Nutzergruppen*
- hohe Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr innerhalb des Areals und attraktive Anbindung an die ÖV-Haltestellen und die benachbarten Quartiere*
- Optimierung der Verkehrserschliessung des motorisierten Verkehrs mit Abstimmung auf das übergeordnete Netz*
- nachhaltige ökologische und energetische Konzeption und Bebauung*

Der neue Absatz 4 definiert den Entwicklungsrichtplan Neumatt als massgebend und legt die Hauptziele für die Gestaltungsplanpflicht fest. Der Gestaltungsplan hat

sich am Entwicklungsrichtplan Neumatt (ERP, genehmigt am 29. April 2019) zu orientieren.

§ 10 Abs. 5

Für das Gebiet Neumatt ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen. Das Mobilitätskonzept hat Massnahmen aufzuzeigen, die zur Förderung der Benutzung des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Radverkehrs sowie von kombinierten Mobilitätsformen dienen. Es orientiert sich an folgenden Punkten:

- *Information und Anreize zur Benutzung des öffentlichen Verkehrs, des Fuss- und Veloverkehrs (z.B. Ökobonus)*
- *Parkraumbewirtschaftung mit verkehrswirksamen Parkgebühren (ab der 1. Minute, ohne Bewohner)*
- *Flankierende Massnahmen (z.B. Mitfahrbörse, Carsharing, E-Bikes, Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge)*
- *Monitoring / Controlling*

Das Mobilitätskonzept wird im Rahmen des Gestaltungsplans und der Baubewilligungen des Gebiets Neumatt stufengerecht konkretisiert.

Für das Gebiet Neumatt kommt das Instrument des Mobilitätskonzepts zur Anwendung. Dies wird mit dem neuen Absatz 5 grundeigentümergebunden festgesetzt. Das Mobilitätskonzept fokussiert dabei auf Massnahmen, die zur Förderung der Benutzung des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Radverkehrs sowie von kombinierten Mobilitätsformen beitragen.

Auswirkungen der Vorlage

Das Projekt

An der Einwohnergemeindeversammlung stimmen die Stimmberechtigten über die Teiländerung BNO Neumatt ab.

Baubereich B:	Doppelhochhaus mit rund 250 Wohnungen im mittleren bis höheren Preissegment und Gewerbe im Sockel, Höhe ca. 102 m
Baubereich C:	Rund 70 Eigentumswohnungen
Baubereich D:	Parkhaus mit rund 450 Parkplätzen als Ersatz für die oberirdischen Parkplätze und dem Teilrückbau des bestehenden Parkings zugunsten des Stadtplatzes auf dem Areal Neumatt Nord
Baubereich I:	Doppelhochhaus mit rund 250 Wohnungen im mittleren bis höheren Preissegment und Gewerbe und Postfiliale im Sockel, Höhe ca. 100 m
Stadtplatz:	Rückbau bestehendes Parkhaus, Bereitstellung Stadtplatz als Drehscheibe, Transitplatz und Eingangstor in Spreitenbachs Mitte

Dach Shopping-Center:	Aufwertung als Freiraum für die Bewohner der Neumatt (Gemeinschaftsfläche)
Freiräume im Areal:	Hohe Aufenthaltsqualität mit Spielplätzen, Sitzgelegenheiten, naturnaher Gestaltung, Verbesserung der barrierefreien Wegverbindungen und Schaffung eines Freizeitangebots für alle
Staffelung	Die Bauten müssen gemäss öffentlich-rechtlichem Vertrag zeitlich gestaffelt erstellt werden. Die Baubereiche B und I haben eine Versatzzeit von mindestens 2 Jahren bezüglich Baubeginn als auch jeweiligem Erstbezug einzuhalten.

Qualitätssicherung

Die Teiländerung BNO Neumatt ermöglicht im Areal Neumatt Nord die Realisierung der geplanten Doppelhochhäuser mit hochwertigen Mietwohnungen und zudem von Eigentumswohnungen im Baubereich C.

Partizipation

Die Spreitenbacher Bevölkerung hatte in diversen Workshops und Veranstaltungen die Möglichkeit, ihre Wünsche und Anliegen einzubringen. Der Gestaltungsplan schreibt vor, dass bei der Erarbeitung der Detailkonzepte, Nutzungen und der Gestaltung der Freiräume die Spreitenbacher Bevölkerung aktiv miteinbezogen werden muss.

Mehrwertabgabe

Die Teiländerung BNO Neumatt sieht für das Gebiet Neumatt künftig eine höhere Ausnützung gegenüber der aktuellen Zonenordnung vor. Dadurch entsteht für den Eigentümer ein Mehrwert. Die Gemeinde Spreitenbach verlangt dafür einen Ausgleich und hat mit der Eigentümerin einen entsprechenden Vertrag abgeschlossen. Dieser legt den Mehrwertausgleich für die Gemeinde auf CHF 13.5 Mio. fest. Davon erfolgen CHF 5.5 Mio. als Barauszahlung an die Gemeinde Spreitenbach. Diese Mittel müssen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters eingesetzt werden, zum Beispiel zur Erstellung von Infrastrukturen wie des Fusswegnetzes oder für Unterhaltungsaufgaben (zum Beispiel Unterhalt Stadtplatz, Unterhalt Stadtpark). CHF 8 Mio. erhält die Gemeinde Spreitenbach in Form von Realleistungen seitens der Eigentümerin (zum Beispiel Erstellung des Stadtplatzes). Die Zahlung der Mehrwertabgabe ist abhängig von der Zustimmung der Stimmberechtigten zur Teiländerung BNO Neumatt.

Verkehr

Die Parkplatzzahl auf dem gesamten Areal ist mit der Annahme der Teiländerung BNO Neumatt nach oben auf 1'850 Parkplätze limitiert. Entsprechend muss das Einkaufszentrum Shoppi Tivoli Parkplätze an die Erweiterung Neumatt abgeben. Heute befinden sich auf dem Areal Neumatt 1'737 Parkplätze, so dass für die Wohnnutzung nur noch rund 110 zusätzliche Parkplätze geschaffen werden können. Mit dem Teilabbruch des bestehenden Parkhauses werden die Parkplätze für die Einkaufsnutzung im Gebiet Neumatt um rund 200 Parkplätze reduziert und zu-

gunsten der Wohnnutzung umverteilt, womit für die Wohnnutzung ca. 310 Parkplätze zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der Erarbeitung der Teiländerung BNO Neumatt und des Gestaltungsplans wurden Verkehrsmessungen an den neuralgischen Knotenpunkten durchgeführt. Auf der Basis der obigen Zahlen wurde das zukünftige Verkehrsaufkommen berechnet. Dabei wurde keine wesentliche Veränderung der Belastung gegenüber dem heutigen Zustand festgestellt.

Die Erschliessung des Gebiets Neumatt wird neu über die Pfadackerstrasse und die Landstrasse erfolgen. Die Bewohner der neuen Gebäude und die Besucher des Shoppingcenters werden im Bereich West über die Pfadackerstrasse auf die Landstrasse geführt. Lediglich die Besucher des bestehenden Parkhauses und des Neubaus im Baubereich I werden auf die Zentrumstrasse geführt. Die Zufahrt zum Areal ist für Besucher und die meisten Bewohner nur über die Pfadackerstrasse und Landstrasse möglich.

Die oberirdischen Kurzzeitparkplätze (Dorfparkplätze) an der Zentrumstrasse werden weiter verfügbar sein und primär für die Besucher der Post und des Zentrumsschopfes zur Verfügung stehen.

Mitwirkung und öffentliche Auflage

Mitwirkung

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 im Mitwirkungsbericht kommentiert und beantwortet haben.

Kantonale Vorprüfung

Mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 4. Juli 2019 wurde ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag an den Regierungsrat in Aussicht gestellt.

Öffentliche Auflage und Einwendungen

Während der öffentlichen Auflage wurde eine Einwendung eingereicht. Sie betrifft formelle Verfahrensaspekte und keine inhaltlich materiellen Belange der Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung Neumatt. Der Gemeinderat diese Einwendung nach einer Anhörung abgewiesen.

Antrag

Die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung Neumatt und die Teiländerung des Bauzonenplans Neumatt seien zu genehmigen.

6. Budget 2020 mit Steuerfuss und Stellenplan

a) Stellenplan

Im Stellenplan 2020 werden im Vergleich zum Stellenplan 2019 folgende Änderungen vorgesehen:

- + 0,5 Stellen beim Gemeindesteueramt
- 3.45 Stellen beim Sozialdienst (Auslagerung Kindes- und Erwachsenenschutz)
- 1 Stelle Wasserversorgung (separates Traktandum)

Von den Anpassungen im Stellenplan 2020 sei Kenntnis zu nehmen.

6. b) Budget und Steuerfuss 2020, Einwohnergemeinde

Einwohnergemeinde

Dank Kürzungen der Aufwendungen und der Anpassung der zu erwartenden Erträge ist es dem Gemeinderat gelungen, für das Jahr 2020 ein ausgeglichenes Budget, bei gleichbleibendem Steuerfuss von 108 %, vorzulegen. Der Ertragsüberschuss beträgt CHF 139'000.00.

Spezialfinanzierungen

Das Budget 2020 der Abwasserbeseitigung schliesst mit einem Aufwandüberschuss von CHF 428'500.00. Der Ertragsüberschuss der Abfallbewirtschaftung beträgt CHF 13'500.00.

Gemeindewerke

Die Budgets der Elektrizitäts- und Wasserversorgung und des Kommunikationsnetzes erzielen einen Ertragsüberschuss.

Hinweis

Ein detailliertes Budget mit farbigen Graphiken kann auf www.spreitenbach.ch im Bereich Politik / Einwohnergemeindeversammlung heruntergeladen oder bei der Finanzverwaltung telefonisch oder per E-Mail bestellt werden (056 418 85 90 oder finanzverwaltung@spreitenbach.ch). Es ist zudem in der Aktenauflage zur Gemeindeversammlung auf der Gemeindekanzlei einsehbar.

Antrag

- a) Der Steuerfuss der Einwohnergemeinde Spreitenbach sei bei 108 % zu belassen.
- b) Der Voranschlag 2020 der Einwohnergemeinde und der Werke sei zu genehmigen.