



Protokoll

der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof von Montag, 27. März 2017, 19.00 Uhr bis 23.05 Uhr, in der Turnhalle Zürcherstrasse

Vorsitz	Susanne Voser, Gemeindeammann
Protokoll	Raffaele Briamonte, Gemeindeschreiber
Stimmzähler	Kurt Bianchi Claudia Burger Josef Emmenegger Adolf Heldmann Stephanie Mekik Elisabeth Poznicek Verena Trinkler Marco Voser

Feststellung der Verhandlungsfähigkeit

Stimmberechtigte laut Register: 3'760

Beschlussesquorum: 1/5 752

Anwesende Stimmberechtigte: 392

Im Vorfeld zur Einwohnergemeindeversammlung fand am Montag, 13. März 2017, 19.00 Uhr, in der Turnhalle Zürcherstrasse, eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung statt.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Frau Gemeindeammann Susanne Voser begrüsst im Namen des Gemeinderates die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, die Jungbürgerinnen und Jungbürger, die Pressevertreter (Limmatwelle und Aargauer Zeitung) sowie die Gäste zur heutigen ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung. Ebenso begrüsst sie Herrn Sasa Subak, Raumplaner der Metron Raumentwicklung AG, Brugg, der bei fachlichen Fragen beigezogen werden kann.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser: Die Versammlung ist ausserordentlich. Ausserordentlich, weil so viele Personen anwesend sind und eine solche Versammlung nur alle 15 bis 20 Jahre stattfindet. Mit dem zahlreichen Erscheinen zeigen Sie auf, wie wichtig Ihnen Neuenhof ist. Alle wollen nur das Beste für die Gemeinde Neuenhof. Der Gemeinderat hat vor einiger Zeit entschieden, das wichtige und komplexe Geschäft an einer ausserordentlichen Versammlung abzuhalten. Der Gemeinderat will die Vorlage ausführlich vorstellen. Eine Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet erfahrungsgemäss eine grössere und längere Diskussion. Der Gemeinderat will genügend Zeit einplanen, damit die Stimmbevölkerung sich entsprechend äussern und die Anliegen anbringen kann. Später wird erklärt, wie die einzelnen Anträge behandelt werden.

Eintreten

Die Traktandenliste ist den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern zusammen mit der Einladung zur heutigen Versammlung rechtzeitig zugestellt worden. Die heutige Versammlung wurde ordnungsgemäss einberufen und ist daher verhandlungsfähig.

Der Gemeinderat hat aus Kostengründen auf den Versand der weiteren Unterlagen verzichtet. Die Akten haben rechtzeitig öffentlich aufgelegt und konnten auf der Webseite www.neuenhof.ch heruntergeladen oder direkt bei der Gemeindeverwaltung Neuenhof bestellt werden.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Frau Gemeindeammann Susanne Voser erläutert kurz den Ablauf des heutigen Abends. Die Traktandenliste des Gemeinderates enthält folgende Geschäfte:

Traktandenliste

1. Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 21. November 2016, Genehmigung
2. Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Genehmigung
 - 1) Das Wichtigste in Kürze
 - 2) Einleitung
 - 3) Planungsablauf mit Einbezug der Bevölkerung
 - 4) Grundlagen zur Nutzungsplanung
 - 5) Erläuterungen zur Nutzungsplanung
 - 6) Veränderungen aufgrund der öffentlichen Auflage
 - 7) Fazit
3. Verschiedenes

Beschlüsse einer Einwohnergemeindeversammlung sind dann rechtskräftig, wenn die beschliessende Mehrheit wenigstens 1/5 der Stimmberechtigten ausmacht. Die heutige Einwohnergemeindeversammlung ist nicht definitiv beschlussfähig. Sämtliche gefassten Beschlüsse unterstehen dem fakultativen Referendum, das von 1/10 der Stimmberechtigten innert 30 Tagen nach Veröffentlichung ergriffen werden kann.

Allfällige Anträge sind mündlich zu formulieren und schriftlich abzugeben; Formulare liegen bereit oder können bei den Stimmenzählern angefordert werden. Die Stimmenzähler werden aufgefordert, kurz aufzustehen, damit sie erkenntlich sind. Sämtliche Voten sind unter Angabe des Vor- und Nachnamens am Mikrofon abzugeben.

Es werden keine Abänderungs- oder Ergänzungsanträge zur Traktandenliste gestellt.

Die Traktandenliste gilt als genehmigt.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Informationen des Gemeinderates

Frau Gemeindeammann Susanne Voser: Am 12. Februar 2017 wurde nach jahrelangem Kämpfen und Mitgestalten über einen neuen und fairen Finanz- und Lastenausgleich abgestimmt. Der Gemeinderat dankt allen, die von ihrem Stimmrecht gebraucht gemacht haben. Neuenhof hatte den höchsten JA-Anteil im Kanton von 85 %; dies war nicht erstaunlich. Fantastisch war die sehr gute Zusammenarbeit mit sämtlichen Ortsparteien und vielen Aargauer Gemeinden (z.B. Windisch, Aarburg, Suhr, Kölliken usw.), die für einen neuen Finanz- und Lastenausgleich eingestanden sind.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser: Ich bedanke mich bei sämtlichen Mitarbeitenden. Ohne sie, hätten wir diese Abstimmung nicht gewonnen. Insbesondere bedanke ich mich bei Gemeindeschreiber Raffaele Briamonte, der sich Tag und Nacht für Neuenhof eingesetzt hat. Diese Abstimmung hatte Neuenhof nicht selber in der Hand. Neuenhof musste u.a. auch auf den Kanton hoffen und dass sich sämtliche Stimmbürgerinnen und Stimmbürger ebenfalls für den Finanz- und Lastenausgleich ausgesprochen haben.

Mit der heutigen Vorlage zur Revision der Bau- und Nutzungsordnung haben es die Neuenhoferinnen und Neuenhofer selber in der Hand, um über die Zukunft von Neuenhof zu bestimmen. An dieser Stelle nochmals herzlichen Dank für das zahlreiche Erscheinen.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Traktandum 1

Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 21. November 2016, Genehmigung

Die Prüfung des Protokolls der Einwohnergemeindeversammlung obliegt gemäss Art. 8 lit. d) der Gemeindeordnung der Finanz- und Geschäftsprüfungskommission.

Dem Prüfungsbericht der Finanz- und Geschäftsprüfungskommission Neuenhof kann entnommen werden, dass das Protokoll korrekt und vollständig abgefasst ist und der Inhalt mit dem Verlauf der Versammlung übereinstimmt. Die Finanz- und Geschäftsprüfungskommission Neuenhof beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, das Protokoll zu genehmigen.

Die Finanz- und Geschäftsprüfungskommission Neuenhof hat keine Bemerkungen zu diesem Traktandum anzubringen.

Die Diskussion wird nicht benützt.

Antrag

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 21. November 2016 sei zu genehmigen.

Abstimmung und Beschluss

Der Antrag wird mit grosser Mehrheit ohne Gegenstimmen angenommen.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser dankt dem Verfasser des Protokolls, Gemeindeschreiber Raffaele Briamonte.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Traktandum 2

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

1. Das Wichtigste in Kürze

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Neuenhof fand 1998 statt. In der Zwischenzeit haben sich sowohl die gesellschaftlichen Werte und Vorstellungen zur Nutzung von Raum und Umwelt als auch die planungsrechtlichen Grundlagen und Rahmenbedingungen stark verändert. Der Planungshorizont einer Nutzungsplanung liegt hierbei bei 15 Jahren.

Nach dem nicht erfolgten Zusammenschlussprojekt mit der Stadt Baden wurde an der Einwohnergemeindeversammlung vom 20. Dezember 2010 im Rahmen der Gesamtstrategie „Vorwärts“ ein Planungskredit über CHF 859'000 mit einem deutlichen Mehr genehmigt.

Während den letzten sechs Jahren wurde in folgenden Planungsschritten, sowie unter aktivem Miteinbezug der Bevölkerung mittels Foren und Informationsveranstaltungen, intensiv an der Nutzungsplanung gearbeitet:

- Zukunftsbild;
- Räumliches Gesamtkonzept (RGK);
- Entwurf Nutzungsplanung.

Dazwischen fand am 3. März 2013 die Volksabstimmung über die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) statt, welche mit 2/3 Mehrheit angenommen wurde. Die Revision des RPG's bildet die Grundlage zur Reduktion der Zersiedelungen von Landwirtschaftsflächen sowie zur qualitätvollen Innenentwicklung.

Die Grundlagen flossen in die neue Bau- und Nutzungsordnung (BNO) ein. Dabei finden mehrere planerische Instrumente Verwendung, um die gewünschte Innenentwicklung – bei Wahrung einer hohen Siedlungsqualität – zu gewährleisten. Dies sind insbesondere:

- Grünflächenziffer anstelle Ausnützungsziffer;
- Gestaltungsplanpflicht für planerisch bedeutsame Quartiere;
- Zentrumsentwicklung mit Einbezug eines Fachgremiums;
- Wirkungsbericht als Kontrollinstrument zur Siedlungsentwicklung.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Die Gesamtrevision Nutzungsplanung der Gemeinde Neuenhof wurde seitens Kanton im Rahmen einer Vorprüfung als sehr gut, ausgewogen und zukunftstauglich gewürdigt. Insbesondere die in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) verankerten Instrumente zur Entwicklung des bestehenden Siedlungsgebietes, in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern, werden als essentiell erachtet.

Der Gemeinderat ist der Überzeugung, mit der Gesamtrevision Nutzungsplanung der Bevölkerung ein wegweisendes, breit abgestütztes Instrument zur qualitätvollen Siedlungsentwicklung zu unterbreiten und empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Gemeinde Neuenhof, die Gesamtrevision Nutzungsplanung anzunehmen.

2. Einleitung

Die Gemeinde Neuenhof nahm das im Jahr 2010 gescheiterte Zusammenschlussprojekt mit der Stadt Baden zum Anlass, ihre Aufgaben und Strukturen grundlegend zu überprüfen. Die Revision der rechtskräftigen Nutzungsplanung, bestehend aus Bauzonenplan, Kulturlandplan und Bau- und Nutzungsordnung (BNO) nimmt einen zentralen Platz ein und stellt eine wichtige Weiche für die positive Zukunft von Neuenhof dar.

Gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) sind Nutzungspläne periodisch, spätestens jedoch nach 15 Jahren, zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse verändert haben. Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Neuenhof wurde 1998, somit vor 18 Jahren, von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen. Aufgrund des Alters der Planungsgrundlagen und der seither erfolgten bzw. laufenden Anpassungen übergeordneter Vorgaben (Raumplanungsgesetz, Richtplan, Baugesetz usw.) hätte sich unabhängig vom Fusionsentscheid eine Revision der Nutzungsplanung aufgedrängt.

Der Einwohnergemeindeversammlung vom 20. Dezember 2010 wurde als flankierende Massnahme zur Strategie „Vorwärts“ ein Planungskredit von CHF 859'000 zur Beschlussfassung unterbreitet. Der Planungskredit konnte mit einem deutlichen Mehrheitsentscheid und lediglich 3 Nein-Stimmen, bei insgesamt 282 Anwesenden, genehmigt werden. Die Defizite, insbesondere diejenigen des Siedlungsgebietes, wurden erkannt, sodass mit der Zielsetzung „keine Tabus“ der Startschuss zur heute vorliegenden Gesamtrevision gegeben wurde.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Die Gemeinde Neuenhof hat sich zum Ziel gesetzt, alle möglichen Verbesserungen zu ergreifen, die den Investoren das Bauen in Neuenhof erleichtern und gleichzeitig zu einer Verbesserung der städtebaulichen Situation führen. Die Gesamtrevision Nutzungsplanung stellt somit ein wichtiger Pfeiler zur Attraktivitätssteigerung der Gemeinde Neuenhof dar. Die zur Abstimmung vorliegende Nutzungsplanung ermöglicht eine gezielte Gemeinde- und Quartierentwicklung und soll mittelfristig die Wohnqualität von Neuenhof steigern.

Gestützt auf das Raumplanungsgesetz, welches von der Schweizer Bevölkerung am 3. März 2013 mit grosser Mehrheit angenommen wurde, wurden die Weichen weg von einer sukzessiven Zersiedelung in Richtung einer qualitätsvollen Innenentwicklung gestellt. Die Nutzungsplanung der Gemeinde Neuenhof setzt diese Zielvorgabe um und bietet Anreize, aber auch klare Leitlinien sowie Vorgaben zur Sicherung einer qualitätsvollen Innenentwicklung.

3. Planungsablauf mit Einbezug der Bevölkerung

Die Erarbeitung der Nutzungsplanung Neuenhof begann 2011 und durchlief die drei Phasen *Zukunftsbild*, *Räumliches Gesamtkonzept (RGK)* und *Entwurf Nutzungsplanung*. Die Gemeinde Neuenhof setzte bei der Erarbeitung aller Phasen auf eine breite Mitwirkung durch die Bevölkerung. Diese wurde mittels Informationsanlässen laufend über den Stand der Nutzungsplanung informiert und konnte an vier Foren sowie zwei Informationsveranstaltungen aktiv an der Erarbeitung der Nutzungsplanung mitwirken. Dabei wurde die Planung von der Metron Raumentwicklung AG (Metron) sowie einer 19-köpfigen Ortsplanungskommission (OPK) begleitet.

3.1 Zukunftsbild (2011 – 2012)

Zwischen 2011 und 2012 wurde das Zukunftsbild erarbeitet und am 25. Juni 2012 durch den Gemeinderat verabschiedet. Im Zukunftsbild werden die Ziele der räumlichen Entwicklung der Gemeinde Neuenhof bis 2030 aufgeführt und plangrafisch dargestellt. (*Weitere Informationen siehe Kapitel 0 4.2 Zukunftsbild*)

Mitwirkung	
Forum 1	3. Dezember 2011
Forum 2	2. Juni 2012
Die Erarbeitung des Zukunftsbildes wurde durch die OPK begleitet.	

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017



Protokoll

der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof von Montag, 27. März 2017

3.2 Räumliches Gesamtkonzept (2012 – 2014)

Das Räumliche Gesamtkonzept (RGK) zeigt auf, wie die Ziele aus dem Zukunftsbild für die Haupttätigkeitsfelder Siedlung, Nutzung, Verkehr und Freiraum umgesetzt werden sollen. Das RGK wurde zwischen 2012 und 2014 erarbeitet und am 12. Mai 2014 durch den Gemeinderat verabschiedet. *(Weitere Informationen siehe Kapitel 0*

4.3 Räumliches Gesamtkonzept)

Mitwirkung

Forum 3 16. März 2013

Mitwirkungsverfahren vom 15. November 2013 bis 15. Januar 2014

Die Erarbeitung des RGK's wurde durch die OPK begleitet.



Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

3.3 Kommunalen Gesamtplan Verkehr (2014 – 2015)

Beim Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) handelt es sich um eine begleitende Planung zur Gesamtrevision Nutzungsplanung.

Im KGV legt die Gemeinde ihre Ziele der Verkehrsentwicklung fest und zeigt auf, wie die Verkehrskapazität mit der Siedlungsentwicklung abgestimmt werden soll. Dabei wurden insbesondere Aussagen zu folgenden Punkten gemacht: Umgestaltung Zürcherstrasse, Mobilitätsmanagement, Langsamverkehr, öffentlicher Verkehr, motorisierter Individualverkehr. *(Weitere Informationen siehe Analysebericht KGV sowie Bericht Handlungsfelder und Objektblätter)*

Der Kanton Aargau ist derzeit an der Bearbeitung von Trasse-Studien zur zukünftigen Limmattalbahn zwischen Killwangen und Baden, deren Ausführung nach heutigem Wissensstand frühestens im Jahr 2032 erfolgt. Die Limmattalbahn ist jedoch nicht Bestandteil der Gesamtrevision Nutzungsplanung.

Mitwirkung

Forum 4 17. Januar 2015

Mitwirkungsverfahren vom 27. Februar bis 31. März 2015

Der KGV wurde nach erfolgter Vorprüfung durch den Kanton vom Gemeinderat behördenverbindlich verabschiedet.

3.4 Entwicklung Areal „Härdli“ (2014 – 2016)

Bei der Entwicklung des Areals „Härdli“ handelt es sich um eine begleitende Planung zur Gesamtrevision Nutzungsplanung.

Das Areal „Härdli“ umfasst den Geländestreifen zwischen den Bahngleisen und der Limmat. Mit rund 6 ha Arealfläche stellt es das bedeutendste Gebiet zur Entwicklung der Gemeinde Neuenhof dar.

Eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der Grundeigentümer (Verein für Alterssiedlungen, Ortsbürgergemeinde Neuenhof und Einwohnergemeinde Neuenhof), befasste sich parallel zur Gesamtrevision Nutzungsplanung mit den Bedürfnissen der Bevölkerung innerhalb des Areals „Härdli“. Die Ortsbürgergemeinde hat eine Umzonung des Areals „Härdli“ am 22. August 2016 anlässlich einer ausserordentlichen Ortsbürgergemeindeversammlung in einer Konsultativabstimmung mit 33 zu 13 Stimmen grossmehrheitlich gutgeheissen. Es darf somit festgehalten werden, dass die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger hinter der Umzonung des Areals „Härdli“ stehen.

Mitwirkung

Paritätische Arbeitsgruppe (Vertreter der Grundeigentümer des Areals „Härdli“).

Konsultativabstimmung an ausserordentlicher Ortsbürgergemeindeversammlung vom 22. August 2016.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

3.5 Entwurf Nutzungsplanung (2014 – 2015)

Der Entwurf der Nutzungsplanung (Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung) wurde zwischen 2014 und 2015 erarbeitet. Dieser bildete die Basis für die erste Verabschiedung durch den Gemeinderat am 16. März 2015.

Mitwirkung

Informationsveranstaltung vom 14. März 2015

Die Erarbeitung des Entwurfs Nutzungsplanung wurde durch die OPK begleitet.

3.6 Mitwirkung zum Entwurf Nutzungsplanung (2015)

Die Einwohnerinnen und Einwohner von Neuenhof sowie die Grundeigentümer hatten im Rahmen der Mitwirkung zum „Entwurf Nutzungsplanung“ vom 27. März bis 30. April 2015 die Möglichkeit, ihre Meinung einzubringen. In diesem Zeitraum sind zuhundert des Gemeinderates 33 Mitwirkungsbeiträge (Ideen, Inputs etc.) eingegangen.

Der Gemeinderat hat sich eingehend mit den Beiträgen aus der Mitwirkung befasst und folgende Änderungen in der Nutzungsplanung berücksichtigt:

- Verzicht auf die Umzonung des Areals Lindenstrasse;
- Reduktion der Hochhausstandorte von 7 auf 3;
- Reduktion der Gebäudehöhe der Hochhäuser;
- Verzicht auf die Umzonung oberhalb des Rehweges;
- Verzicht auf die explizite Aufnahme der „Substanzschutzobjekte Dorfzone“ im Zonenplan;
- Verzicht auf die Spezialzone Rüsler;
- Umzonung an der Güterstrasse: W3 statt W4;
- Einzonung „Langacher“ – Reduktion der Arealfläche von 6.4 ha auf 3.6 ha;
- Verzicht auf die landwirtschaftliche Nutzung im Areal „Langacher“;
- Reduktion der Dimension des „Siedlungsei“ innerhalb der Landschaftsspanne Sulperg-Rüsler.

Mitwirkung

Mitwirkungsverfahren vom 27. März bis 30. April 2015

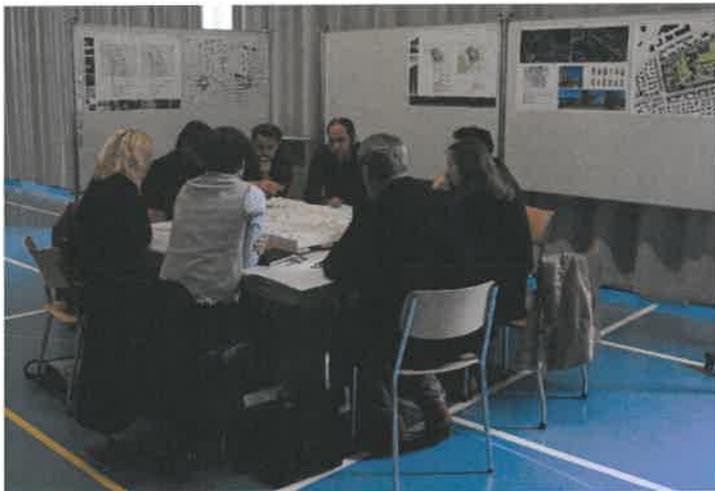
Protokoll der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof von Montag, 27. März 2017

3.7 Testplanung Ortszentrum Zürcherstrasse (2016)

Bei der Testplanung Ortszentrum Zürcherstrasse handelt es sich um eine begleitende Planung zur Gesamtrevision Nutzungsplanung.

Die Gemeinde Neuenhof hat in Zusammenarbeit mit massgebenden Grundeigentümern eine Testplanung über das Zentrum initiiert mit dem Ziel, Grundlagen für Festsetzungen innerhalb der Nutzungsplanung zu schaffen. Innerhalb der Testplanung wurden verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten des Zentrums geprüft und einander gegenübergestellt. Differenzierte Überlegungen zum Städtebau, Freiraum, Verkehr und Nutzungsmass wurden im Rahmen der Testplanung zu einem Masterplan als Grundlage für eine zukünftige Zentrumsentwicklung vereint. Die Erkenntnisse aus der Testplanung flossen in die Paragraphen 11 bis 24 der neuen Bau- und Nutzungsordnung ein.

Insbesondere der § 23 BNO „Fachgremium“ gewährleistet durch den Einbezug eines Fachgremiums zur Beurteilung von Bauprojekten innerhalb der Zentrumszone ein hohes Mass an Siedlungsqualität.



Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

3.8 Öffentliche Auflage (2016)

Am 2. August 2016 verabschiedete der Gemeinderat den Entwurf Gesamtrevision Nutzungsplanung und gab sie zur öffentlichen Auflage frei. Vorgängig wurde die Bevölkerung anlässlich einer Informationsveranstaltung orientiert. Während der öffentlichen Auflage vom 9. September bis 10. Oktober 2016 sind beim Gemeinderat 40 Einwendungen fristgerecht eingegangen.

Vor der öffentlichen Auflage erfolgte die Vorprüfung der Gesamtrevision Nutzungsplanung durch den Kanton. *(Weitere Informationen siehe Abschliessender Vorprüfungsbericht des Departements Bau Verkehr und Umwelt vom 9. August 2016)*

Mitwirkung

Informationsveranstaltung vom 15. August 2016

Öffentliche Auflage vom 9. September bis 10. Oktober 2016

3.9 Einwendungsverhandlungen (2016)

Auf Basis des Grundsatzentscheids des Gemeinderates vom 24. Oktober 2016 wurden mit den jeweiligen Parteien Einwendungsverhandlungen durchgeführt. Dabei konnte insbesondere bei folgenden Punkten auf die Einwendungen eingegangen werden:

- Verzicht auf Einzonung „Langacher“;
- Entlassung aus Gestaltungsplanpflicht im Quartier Bifang;
- Erweiterung Perimeter Hochhausstandort Bifang.

3.10 Verabschiedung Gemeinderat (2016)

Die Gesamtrevision Nutzungsplanung wurde am 5. Dezember 2016 durch den Gemeinderat zuhanden der Einwohnergemeindeversammlung verabschiedet. Dabei wurde die BNO mit dem § 84 „Wirkungsberichte Nutzungsplanung“ als Kontrollinstrument der Siedlungsentwicklung ergänzt. *(Weitere Informationen siehe Kapitel 0 6.4 Wirkungsberichte Nutzungsplanung)*

3.11 Weiteres Vorgehen

Sobald der Einwohnergemeindeversammlungsbeschluss rechtskräftig ist, wird dieser publiziert und die Beschwerdefrist beginnt. Innerhalb einer Frist von 30 Tagen kann dann beim Regierungsrat Beschwerde führen, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat und bereits erfolglos Einwendung erhoben hat.

Die revidierte Nutzungsplanung tritt erst mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

4. Grundlagen zur Nutzungsplanung

Die kantonale Richtplanung sowie die gesetzlichen Bestimmungen von Bund und Kanton bildeten die Basis für die Erarbeitung des Zukunftsbildes als zielgebendes Planungsinstrument sowie des RGK's als Instrument zur Definition der Strategie in den Teilbereichen Siedlung, Verkehr und Freiraum. Die dabei erarbeiteten Strategien wurden in der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland umgesetzt und räumlich definiert.

4.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan zeigt den Stand der Planungen auf und hält die Grundzüge der angestrebten räumlichen Entwicklung fest. Die Einträge des kantonalen Richtplans sind für Neuenhof vor allem bezüglich des Siedlungsgebiets von zentraler Bedeutung. Der kantonale Richtplan wurde am 24. März 2015 durch den Grossen Rat verabschiedet und liegt derzeit dem Bundesrat zur Genehmigung vor.

Gemäss Richtplan werden auf dem Gemeindegebiet von Neuenhof zwei Siedlungserweiterungen festgesetzt (Nr. 8 und 9). Das eine Gebiet befindet sich im Ortsteil „Langacher“ (Nr. 8), das andere an der Glärnischstrasse (Nr. 9). Im Richtplan sind die Bedingungen festgehalten, unter welchen die Siedlungserweiterungen eingezont werden können. Zudem scheidet der Richtplan zwischen Neuenhof und Killwangen einen Siedlungstrenngürtel aus. (Siehe Abbildung unten, rote Schraffur)



Protokoll

der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof von Montag, 27. März 2017

4.2 Zukunftsbild

Das Zukunftsbild wurde unter Einbezug der Bevölkerung im Rahmen eines Mitwirkungsverfahrens mittels zweier Foren erarbeitet. Dabei wurden Ziele in den Bereichen Siedlungsgebiet, Verkehr und Freiräume definiert. Insbesondere folgende übergeordnete Ziele wurden festgehalten:

➤ *Siedlungsgebiet*

- Qualitätsvolle Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgebiets;
- Funktionsfähiges und lebendiges Zentrum;
- Erhaltung der durchgrüneten Wohnquartiere am Hang sowie der Dorfzone;
- Attraktive Gestaltung der Zürcherstrasse als öffentlicher Raum;
- Ergänzung von Hochhäusern an geeigneter Lage;
- Gewährleistung einer hohen Baukultur.

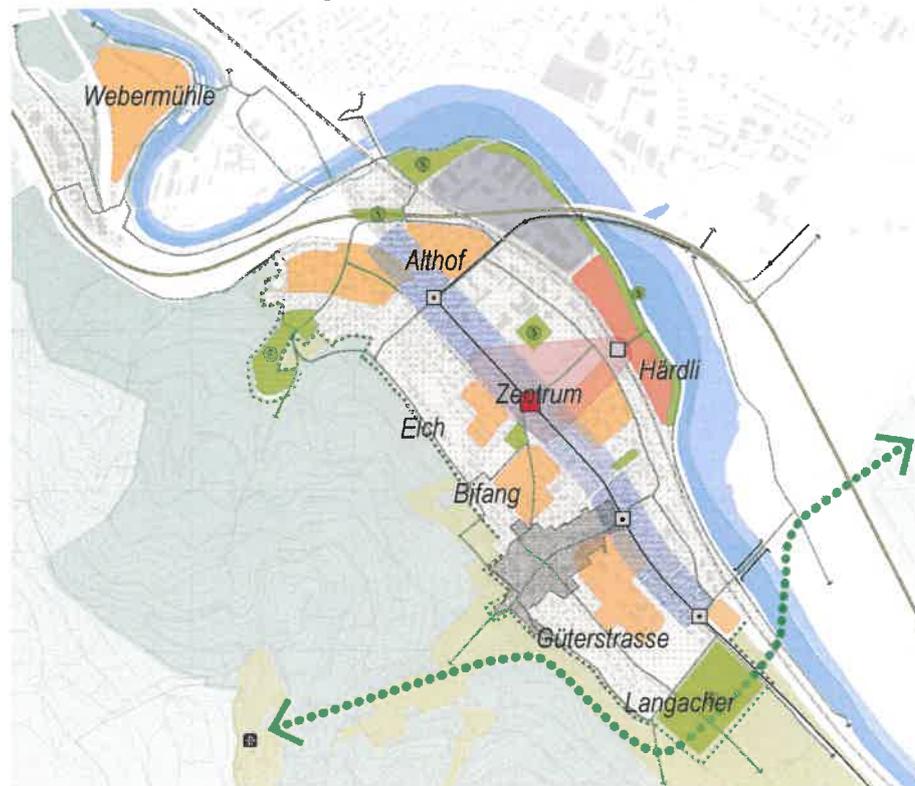
➤ *Verkehr*

- Weiterentwicklung Fuss- und Radverkehr als Hauptverkehrsmittel innerhalb der Gemeinde Neuenhof;
- Siedlungsentwicklung an Orten mit hoher ÖV-Erschliessung;
- Siedlungsorientierte und funktionsgerechte Strassenraumgestaltung;
- Steuerung des Mobilitätsverhaltens mittels Parkierungsangebot.

➤ *Freiräume*

- Erhaltung, Aufwertung und Ergänzung von Grün- und Freiräumen;
- Sicherung des bestehenden Angebots an Freizeit- und Erholungsräumen;
- Sicherung des Flussraumes, der Landschaftsspanne und des Rüslers;
- Gewährleistung ausreichender und geeigneter Flächen für die Landwirtschaft.

(Weitere Informationen siehe Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 4.1 Zukunftsbild)



Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

4.3 Räumliches Gesamtkonzept

Das Räumliche Gesamtkonzept (RGK) wurde auf Basis des Zukunftsbildes erarbeitet und zeigt auf, mit welchen Strategien die im Zukunftsbild skizzierten Entwicklungen erreicht werden können. Folgende Planungsgrundsätze wurden dabei insbesondere berücksichtigt:

- Das RGK ist die zentrale Planungsgrundlage der Gemeinde Neuenhof. Sie ermöglicht die strategische Ausrichtung der diversen Planungsprozesse und -tätigkeiten sowie die Koordination zwischen öffentlicher Hand und Privaten.
- Die Erarbeitung des RGK's erfolgte in einem breit abgestützten Prozess mit Beteiligung der Bevölkerung, Nachbargemeinden, Region und des Kantons Aargau. Die intensiven Diskussionen über die räumliche Entwicklung von Neuenhof führten dazu, dass die interessierte Bevölkerung mit den Inhalten des RGK's vertraut ist und diese stützt.

Folgende Strategien wurden im Rahmen des RGK's erarbeitet:

➤ *Siedlungsstrategie*

Die Siedlungsstrategie legt ihren Fokus auf die Innenentwicklung, was bedeutet, dass sich die bauliche Entwicklung von Neuenhof hauptsächlich auf die rechtskräftig ausgewiesenen Bauzonen beschränkt. Für die Innenentwicklung werden örtlich differenzierte Veränderungs- und Verdichtungsstrategien definiert und angewendet. Diese richten sich nach den Grundsätzen „Bewahren“, „Weiterentwickeln“ und „Neuorientieren“.

➤ *Nutzungsstrategie*

Die Nutzungsstrategie verfolgt einerseits das Ziel, das Zentrum von Neuenhof zu stärken, andererseits sollen die vorhandenen Potenziale im Baugebiet besser auf die effektive Nachfrage ausgerichtet werden. Dazu sind verschiedene Um- und Einzonungen vorgesehen.

➤ *Verkehrsstrategie*

Die Verkehrsstrategie stützt sich auf die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ab. Mit ihr soll einerseits der Langsamverkehr weiter gefördert werden, andererseits sollen die negativen Auswirkungen des Verkehrs minimiert werden.

➤ *Freiraumstrategie*

Neuenhof ist angesichts der Bevölkerungsdichte auf eine gute Freiraumversorgung angewiesen. Mit dem Limmatufer und dem Grünkorridor Sulperg-Rüsler verfügt die Gemeinde über Naherholungsgebiete von regionaler Bedeutung. Die Freiraumstrategie soll helfen, bestehende Freiräume zu sichern und aufzuwerten.

(Weitere Informationen siehe Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 4.2 Räumliches Gesamtkonzept)

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

5. Erläuterungen zur Nutzungsplanung

5.1 Schwerpunkte der Nutzungsplanung

Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums, dem überalterten Wohnungsbestandes sowie dem nur wenig ausgeschöpften Potenzial des Zentrums liegt der Schwerpunkt der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Neuenhof bei der Erneuerung und Entwicklung des bestehenden Siedlungsgebiets. Mit der Revision sollen die Voraussetzungen für eine differenzierte und qualitätsvolle Erneuerung und Verdichtung des bestehenden Wohnungsbestands und -umfelds geschaffen werden. *(Weitere Informationen siehe Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 7 Änderungen der Nutzungsplanung)*

5.2 Erläuterungen zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Mit der BNO wird ein Instrument geschaffen, welches die gewünschte Innenverdichtung fördert, sodass die Gemeinde Neuenhof das prognostizierte Bevölkerungswachstum einerseits aufzunehmen vermag, andererseits ein hohes Mass an Siedlungsqualität gewährleistet werden kann. Um die gewünschte Siedlungsqualität zu erreichen, wurden wichtige Entwicklungsperimeter mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. *(Weitere Informationen siehe Bau- und Nutzungsordnung, Kapitel 2 Raumplanung)*

Gestaltungsplanungen haben sich als zweckmässiges Instrument für die Umstrukturierung und Nachverdichtung von Gebieten erwiesen. Im revidierten Bauzonenplan werden deshalb zahlreiche neue Gestaltungsplanperimeter festgelegt. Für die wichtigsten davon werden in der BNO zudem Zielvorstellungen formuliert, welche als Grundlage für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans dienen. *(Weitere Informationen siehe Bau- und Nutzungsordnung, Anhang I Zielvorgabe gemäss § 6 Abs. 2 BNO)*

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden die Bezeichnungen gewisser Bauzonen angepasst. Zudem werden zwei neue Bauzonen eingeführt. Dies sind die Wohnzone „Webermühle“ sowie die Wohn- und Arbeitszone „Härdli“.

In § 25 BNO werden die einzelnen Bauzonen und die zugehörigen Baumasse aufgelistet (Abs. 1 und 2). Die Baumasse wurden grundsätzlich überarbeitet. Sie nehmen einerseits Rücksicht auf die Harmonisierung der Baubegriffe (kantonsübergreifende Vereinheitlichung der Messweisen), andererseits sollen sie Anreize zur inneren Siedlungsentwicklung schaffen.

Mit der Gesamtrevision wird die bisher gültige Ausnützungsziffer (AZ) abgeschafft und an deren Stelle die Grünflächenziffer (GZ) eingeführt. Die bestehende AZ stellt ein grosses Hindernis bei der Erneuerung der bestehenden Bausubstanz dar. Die im Vergleich tiefe AZ und die zum Teil kleinteilige Parzellenstruktur führen derzeit dazu, dass bei vielen Liegenschaften im Rahmen eines Neubaus die bestehende Bruttogeschossfläche nicht mehr bewilligt werden kann. Dadurch besteht für Grundeigentümer und potenzielle Investoren kein Anreiz, in den Umbau der bestehenden Bausubstanz oder in einen Neubau zu investieren.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Die GZ stellt ein erprobtes Instrument zur Dichtesteuerung des Siedlungsraumes dar. Mit der GZ wird die mindestens zu gewährleistende natürliche und/oder bepflanzte Bodenfläche eines Grundstückes definiert.

6. Veränderungen aufgrund der öffentlichen Auflage

Vom 9. September bis 10. Oktober 2016 lag der Entwurf zur Nutzungsplanung, bestehend aus Bauzonenplan, Kulturlandplan und Bau- und Nutzungsordnung, öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage sind 40 Einwendungen eingegangen. Gestützt auf die Einwendungen und die im Oktober bis November 2016 durchgeführten Einwendungsverhandlungen hat der Gemeinderat Neuenhof verschiedene Änderungen am „Entwurf Nutzungsplanung“ vorgenommen. Diese Änderungen werden nachfolgend aufgeführt und begründet. *(Weitere Informationen siehe Bericht Änderungen gegenüber öffentlicher Auflage Ergänzung Planungsbericht vom 24. März 2016)*

6.1 Sport- und Erholungszone „Langacher“ (Streichung)

Das ursprüngliche Konzept der Nutzungsplanung sah vor, im Gebiet „Langacher“ einen Ersatzstandort für die Sport- und Erholungsnutzungen des Gebiets „Härdli“ zu schaffen. Nachdem im Rahmen der Testplanung für das Ortszentrum andere Lösungsansätze für das Gebiet „Härdli“ aufgezeigt wurden und die Grundeigentümer im Gebiet „Langacher“ sich gegen die Einzonung als Sport- und Erholungszone ausgesprochen haben, hat der Gemeinderat Neuenhof entschieden, auf die Einzonung der Sport- und Erholungszone „Langacher“ zu verzichten. Nach Inkrafttreten der Nutzungsplanung soll zuerst die Planung im Gebiet „Härdli“ angegangen werden (Wettbewerb, Gestaltungsplan). Anhand des durch den Gestaltungsplan „Härdli“ zu ermittelnden Raumbedarfs wird der Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt über eine allfällige Entwicklung des Gebiets „Langacher“ entscheiden. Vorerst wird auf die Einzonung verzichtet, womit die betroffenen Parzellen in der Landwirtschaftszone verbleiben. *(Siehe Abbildungen unten)*



Bauzonenplan Gebiet „Langacher“,
Stand öffentliche Auflage



Bauzonenplan Gebiet „Langacher“,
Stand Beschlussvorlage

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

6.2 Gestaltungsplanpflicht „Bifang“ (Streichung)

Im Gebiet „Bifang“ wurde vor der öffentlichen Auflage ein grösserer Perimeter mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Ein Grundeigentümer möchte seine Parzelle selber und unabhängig von den Nachbarn entwickeln. Die Parzelle ist genügend gross, um eine eigenständige Bebauung zu gewährleisten. Die betreffende Parzelle wurde aus der Gestaltungsplanpflicht entlassen.

6.3 Erweiterung Perimeter Hochhausstandort „Bifang“

Zwischen der Zürcher- und Bifangstrasse ist ein Hochhausstandort nach § 9 BNO festgelegt worden. Gestützt auf einen Gestaltungsplan kann dort ein Hochhaus bis zu einer Gesamthöhe von 35 m erstellt werden. Seitens angrenzender Eigentümerschaften besteht das Bedürfnis, die entsprechenden Parzellen ebenfalls in den damit verbundenen Gestaltungsplanperimeter aufzunehmen. Diesem Bedürfnis konnte entsprochen werden.

6.4 Wirkungsberichte Nutzungsplanung (Neu)

Um die Auswirkungen der Bau- und Nutzungsordnung zu erkennen, hat der Gemeinderat beschlossen, den zusätzlichen Paragraphen 84 „Wirkungsberichte Nutzungsplanung“ in die BNO zu verankern. Dabei soll 5 Jahre nach Inkrafttreten der Nutzungsplanung dem Gemeinderat sowie der Bevölkerung ein Wirkungsbericht vorgelegt werden. Dies ermöglicht es, auf Veränderungen der Bedürfnisse zu reagieren und entsprechend Einfluss zu nehmen.

§ 84 Wirkungsberichte Nutzungsplanung

¹ Die Bauverwaltung legt dem Gemeinderat im fünften Jahr nach Inkrafttreten dieser Bau- und Nutzungsordnung (BNO) einen Wirkungsbericht über den Vollzug und die Wirkung der Bestimmungen zur Raumplanung (Kapitel 2.), zur Zentrumsentwicklung (Kapitel 3.) und zu den Bauzonen (Kapitel 4.1) vor.

² Der Wirkungsbericht gibt insbesondere Aufschluss über

- a. die bewilligten Planungen und Bauten,
- b. die laufenden Planungen und Bauten,
- c. die Einwohnerdichten (E/ha) in den überbauten Wohn- und Arbeitszonen,
- d. die Einwohnerkapazität des Bauzonenplans sowie
- e. Massnahmen, falls die Einwohnerdichten gemäss lit. c) unter den Vorgaben des kantonalen Richtplans liegen.

³ Der Gemeinderat kann im zehnten Jahr nach Inkrafttreten der BNO einen zweiten Wirkungsbericht verlangen.

⁴ Die Bauverwaltung kann nach Anhörung des Gemeinderates eine qualifizierte Fachperson mit der Erstellung der Wirkungsberichte beauftragen.

⁵ Die Wirkungsberichte sind öffentlich zugänglich zu machen.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

7. Fazit

Aufgrund der vorgängigen Ausführungen sowie der aufliegenden Unterlagen lassen sich für die Gesamtrevision Nutzungsplanung der Gemeinde Neuenhof folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Die Gemeinde Neuenhof fördert mit verschiedenen Massnahmen die verdichtete Bauweise, die Schliessung von Baulücken, die Sanierung und Entwicklung von bestehenden Quartieren sowie den Erhalt bzw. die Weiterentwicklung baulicher Zeitzeugen.
- Mit der Umzonung des Areals „Härdli“ und der Einzonung „Glärnisch“ schafft die Gemeinde Neuenhof die Grundlagen für eine nachhaltige Entwicklung.
- Die Zielsetzungen des Zukunftsbildes sowie des Räumlichen Gesamtkonzeptes wurden in der Nutzungsplanung umgesetzt.
- Es werden Voraussetzungen für die angestrebte qualitätsvolle Innenentwicklung geschaffen.
- Mittels gezielt definierten Gestaltungsplanpflichten und klar definierten Zielvorgaben wird eine qualitätsvolle Quartierentwicklung angestrebt.
- Mit dem Konzept „Zentrumsentwicklung Neuenhof“ wurden, basierend auf den Erkenntnissen der „Testplanung Zentrum“, Kriterien zur Aufwertung und Umstrukturierung des Ortszentrums von Neuenhof definiert.
- Durch den Beizug eines Fachgremiums für Projekte innerhalb der Zentrumszone wird eine qualitative Beurteilung von Planungen ermöglicht.
- Mit der Dorfzone und den definierten Substanzschutzobjekten wird auch zukünftig die Identität des „alten“ Dorfszentrums gewahrt.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, die Gesamtrevision Nutzungsplanung anzunehmen.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Frau Gemeindeammann Susanne Voser orientiert die Versammlung nochmals ausführlich über das Traktandum. Sie geht auf wesentliche Punkte wie:

- Ausgangslage;
- Meilensteine 2011 bis 2016;
- Veränderungen nach öffentlicher Mitwirkung;
- Veränderung nach öffentlicher Auflage (Bauzonen- und Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung);
- Fazit;

anhand einer Powerpoint-Präsentation nochmals ausführlich und im Detail ein. Im Detail orientiert sie auch bezüglich des Mitwirkungsberichtes (§ 84 BNO).

Bevor **Frau Gemeindeammann Susanne Voser** das Wort dem Präsidenten der Finanz- und Geschäftsprüfungskommission Neuenhof übergibt, weist **Frau Gemeindeammann Susanne Voser** auf verschiedene Inhalte mit Begründungen hin:

- Verzicht auf Ausstandspflicht;
- Anträge über unwesentliche Punkte;
- Anträge über wesentliche Punkte;
- Formelle Punkte vor Diskussion;
- Nächste Schritte.

Zu „formelle Punkte vor der Diskussion“:

Wesentliche Änderungen werden an einer weiteren Einwohnergemeindeversammlung ein zweites Mal beraten. Die Hauptabstimmung (Antrag auf S. 20 inkl. Überweisungsanträge/Teiltrückweisungen an den Gemeinderat) wird am Schluss der Diskussion noch informiert bzw. formuliert.

Zu „nächste Schritte“:

- Amtliche Publikation (in der Limmatwelle);
- 30 Tage Referendumsfrist gegen den Entscheid der heutigen Einwohnergemeindeversammlung;
- Einwendende, deren Eingabe aus der öffentlichen Auflage nicht gutgeheissen wurde, können Beschwerde einreichen gegen den Entscheid des Gemeinderates betreffend ihrer Einwendungspunkte;
- Inkraftsetzung nach kantonaler Genehmigung.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Herr Martin Uebelhart, Präsident der Finanz- und Geschäftsprüfungskommission Neuenhof: Die Finanz- und Geschäftsprüfungskommission Neuenhof hat sich ausführlich mit dem Traktandum „Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland“ auseinandergesetzt.

Die Finanz- und Geschäftsprüfungskommission Neuenhof stellt fest:

- Über das Geschäft ist während der gesamten Dauer transparent informiert worden;
- In insgesamt vier Foren zwischen Dezember 2011 und Januar 2015 hat die Bevölkerung ihre Anliegen und Ideen einbringen können;
- Die öffentliche Mitwirkung im Frühjahr 2015 ist rege genutzt worden. Die Einwendungen sind bearbeitet worden und hatten entsprechenden Einfluss auf die Vorlage für die öffentliche Auflage;
- Vom Kanton liegt ein abschliessender Vorprüfungsbericht mit Datum 9. August 2016 vor. Darin wird ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag in Aussicht gestellt. Die Vorlage hat somit öffentlich aufgelegt werden können;
- Die öffentliche Auflage im September/Oktober 2016 ist ebenfalls intensiv genutzt worden. Auch diese Einwendungen wurden bearbeitet und hatten, sofern die Einwendungen ganz oder teilweise gutgeheissen worden sind, Einfluss auf die Vorlage für die heutige ausserordentliche Einwohnergemeindeversammlung;
- Als Novum im Kanton Aargau muss im fünften Jahr nach Inkrafttreten ein Wirkungsbericht erstellt werden.

In der ursprünglichen Planung war vorgesehen, dass dieses Geschäft im Jahre 2015 der Einwohnergemeindeversammlung vorgelegt werden soll. Auch wegen oder trotz der längeren Planungsphase betrachtet die Finanz- und Geschäftsprüfungskommission Neuenhof das Gesamtwerk „Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland“ als Mustergültig bezüglich Abwicklung und Transparenz während des gesamten Prozesses von der Kreditgenehmigung am 20. Dezember 2010 bis zur heutigen Vorlage an der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung.

Die Finanz- und Geschäftsprüfungskommission Neuenhof ist der Meinung, dass der Gemeinderat in den verschiedenen Projektphasen adäquat auf die Inputs aus der Bevölkerung reagiert hat, sei es während der diversen Foren, dem Mitwirkungsverfahren und der öffentlichen Auflage gewesen. Aufgrund von den Inputs, Meinungen und Einwendungen aus der Bevölkerung sind diverse kleinere und grössere Anpassungen vorgenommen worden. Das Resultat liegt jetzt zur Genehmigung vor.

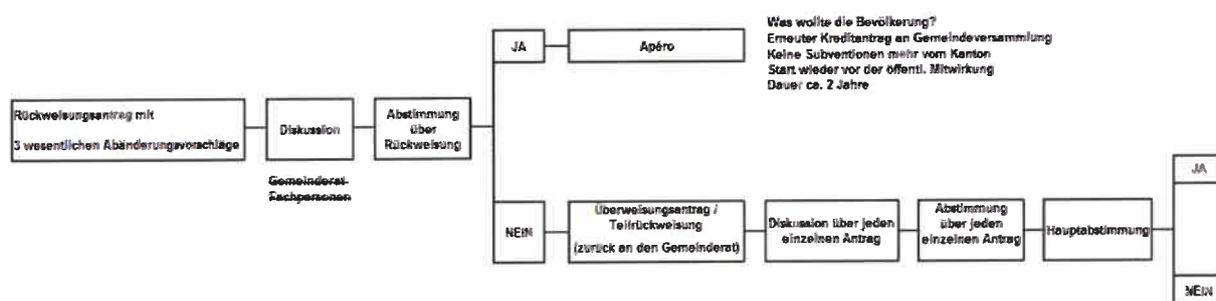
Protokoll der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof von Montag, 27. März 2017

Die Finanz- und Geschäftsprüfungskommission Neuenhof beantragt der heutigen ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung die Genehmigung des vorliegenden Nutzungsplans Siedlung und Kulturland, bestehend aus Bauzonenplan, Kulturlandplan sowie Bau- und Nutzungsordnung.

Herr Martin Uebelhart: Erlauben Sie mir noch eine persönliche Anmerkung: Ich freue mich auf die heutige Verhandlung betreffend dieser BNO. Ich wünsche uns lebhaftere, offene, faire und ehrliche Diskussionen mit dem Ziel, dass wir jetzt mit Neuenhof einen grossen Schritt in unsere gemeinsame Zukunft machen. Und verzeihen Sie mir bitte das unanständige Wort, welches ich jetzt an dieser Stelle zum Abschluss brauche: Ich freue mich auf eine richtig geile GV.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser dankt Herrn Martin Uebelhart für die Ausführungen. Bevor Sie die Diskussion eröffnet, informiert sie, dass ein Rückweisungsantrag der Interessensgemeinschaft „Wohnliches Neuenhof“ (nachstehend IGWN) mit drei wesentlichen Änderungsvorschlägen vorliegt.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser informiert nochmals anhand des untenstehenden Schemas über den Ablauf einer Gesamtrückweisung:



Der Rückweisungsantrag ist ein Ordnungsantrag, welcher drei wesentliche Abänderungsvorschläge beinhaltet. Die Mitglieder dieser IGWN werden diese Änderungsvorschläge mündlich präsentieren. Anschliessend erfolgt die Diskussion über den Rückweisungsantrag. Die Diskussion ist auf das Thema Rückweisung zu beschränken. Der Gemeinderat und die Fachgremien werden den Rückweisungsantrag nicht kommentieren. Sie empfehlen jedoch, den Rückweisungsantrag abzulehnen und anschliessend in die weiteren Diskussionen einzusteigen und über weitere Anträge abzustimmen. Die Versammlung hat es also selber in der Hand, ob die Gesamtrückweisung gutgeheissen wird oder nicht. Am Schluss der Diskussion erfolgt eine Abstimmung über die Rückweisung. Sollte der Rückweisungsantrag angenommen werden, kann die Versammlung zum Apéro überschreiten. Schwieriger wird es, wenn der Rückweisungsantrag angenommen und der Gemeinderat keine konkreten Hinweise über das weitere Vorgehen haben wird. Wird der Rückweisungsantrag angenommen, wird der Gemeinderat das Geschäft zurücknehmen müssen. Bereits heute

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

kann erwähnt werden, dass der Kredit für die BNO von CHF 859'000 aufgebraucht sein wird bzw. der Versammlung einen neuen Kredit zur Genehmigung unterbreiten müsste. Seitens des Kantons werden keine Subventionen mehr für eine Bau- und Nutzungsordnung gesprochen. Mit der heutigen BNO-Vorlage hat der Gemeinderat vom Kanton noch Subventionen erhalten. Sollte der Rückweisungsantrag angenommen werden, werden die Abänderungsvorschläge geprüft und das Verfahren beginnt wieder bei der öffentlichen Mitwirkung. Der Prozess startet also sehr weit hinten wieder (öffentliche Auflage, Einwendungsverhandlungen etc.). In rund zwei Jahren werden wir wieder am gleichen Ort stehen wie heute. Wird der Rückweisungsantrag der IGWN abgelehnt, erfolgt die weitere Diskussion. Die Versammlung wird über die Abänderungsvorschläge der IGWN diskutieren und einzeln abstimmen können. Die IGWN wird die Abänderungsvorschläge als Anträge wieder formulieren können. Der Gemeinderat weiss danach, was die anwesende stimmberechtigte Bevölkerung von Neuenhof will. Zeigen Sie also Mut; bringen Sie Ihre Argumente ein und stimmen Sie anschliessend über einzelne Anträge ab. Abgelehnte und wesentliche Anträge gehen ganz oder in Teilen an den Gemeinderat zur Überarbeitung zurück. Der Gemeinderat wird die Haupt- bzw. Schlussabstimmung während der Versammlung formulieren. Die Versammlung wird dann über die Schlussabstimmung mit möglichen bzw. genehmigten Rückweisungs- bzw. Abänderungsanträgen aus der Versammlung abstimmen. Die Schlussabstimmung wird in der Limmatwelle (amtliches Publikationsorgan) publiziert. Nachher beginnt die 30-tägige Referendumsfrist.

Es ist dem Gemeinderat ein grosses Anliegen, dass die anwesenden Versammlungsteilnehmenden wissen, wie das Prozedere abläuft.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser fragt die Versammlung deshalb an, ob es Fragen zum Prozedere über den Rückweisungsantrag gibt?

Es erfolgen keine Fragen über den Ablauf eines Rückweisungsantrages.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser eröffnet die Diskussion bzw. übergibt Herrn **Werner Füllemann** als erster Sprecher der IGWN das Wort:

Herr Werner Füllemann: Ich bin Mitglied der IG „Wohnliches Neuenhof“. Der Rückweisungsantrag der IGWN ist bereits vorgängig zur Versammlung deponiert und formuliert worden.

Gemeindeschreiber Raffaele Briamonte wird ersucht, den Rückweisungsantrag an die Leinwand zu projizieren:

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Traktandum 2 sei an den Gemeinderat zur Gesamtüberarbeitung zurückzuweisen. Im Rahmen der Überarbeitung seien mindestens folgende konkrete Abänderungsvorschläge zu berücksichtigen:

- 1. Verzicht auf Sonderbestimmungen für Hochhäuser (§ 9 BNO) und Streichung der entsprechenden Signaturen im Bauzonenplan.*
- 2. Auf die Umzonung des Areals „Härdli“ von der Zone OeB in eine Wohn- und Arbeitszone sei, ausgenommen den heute landwirtschaftlich genutzten Teil, zu verzichten.*
- 3. Die Vorschriften über den kleinen Grenzabstand sind für alle Zonen gemäss geltender BNO beizubehalten.*

Neuenhof, 27. März 2017

Interessensgemeinschaft Wohnliches Neuenhof (IGWN)

Die Unterzeichnenden: Benz Toni (abwesend), Füllemann Werner, Marquart Paul, Roth Isabella, Suter Eugen, Rolf Widmer

Herr Werner Füllemann: Wie Sie sehen, lautet der Antrag auf Gesamtrückweisung des Traktandums. Meine Kollegin und meine Kollegen werden die für uns wichtigsten Forderungen mit konkreten Abänderungsvorschlägen begründen.

Weshalb dieser Rückweisungsantrag – und was bewirkt er?

Weshalb stellt die IGWN einen Rückweisungsantrag und nicht einzelne Abänderungsanträge?

Nach Auffassung der IGWN können die strategischen Ziele und grundsätzlichen Mängel der Vorlage nur mit einer gesamtheitlichen Überarbeitung korrigiert werden. Eine Rückweisung macht aber selbstverständlich nur Sinn, wenn die IGWN aufzeigen kann, welche Punkte nach der Meinung der IGWN bei der Überarbeitung zwingend zu korrigieren sind.

Es ist zulässig und von der IGWN erwünscht, dass in der noch folgenden Diskussion aus der Mitte der Versammlung zusätzliche und eigene Wünsche geäussert werden.

Über einzelne Anträge kann im Rahmen der Rückweisung nicht abgestimmt werden, sondern nur Rückweisung Ja oder Nein.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Noch ein kleiner Rückblick zur:

Strategie Vorwärts

Das ist ein unbestimmter Begriff. Ich habe diesen immer so aufgefasst, dass die Bereitschaft da ist, grössere Risiken einzugehen und etwas zu wagen, welche man normalerweise nicht tun würde. Der buchhalterische Verstand würde Nein sagen. Die vom Gemeinderat gewählte, sogenannte Strategie Vorwärts umfasste folgende drei Hauptpunkte:

1. Die drastische Senkung des Steuerfusses war nur wenige Jahre haltbar und die Gemeinde hat dadurch viel Geld verloren. Es hat aber beim Kanton und weiteren Gemeinden ein Umdenken bewirkt – und kürzlich glücklicherweise zum längst fälligen neuen Finanzausgleich verholfen. Dies ist für Neuenhof sicherlich von Vorteil. Die IGWN dankt dem Gemeinderat und insbesondere Frau Gemeindevorsteherin Susanne Voser für den geleisteten intensiven Einsatz in dieser Angelegenheit.
2. Die doch sehr happigen Kredite für die Erweiterung der Schulanlagen. Etwas, was wir uns eigentlich ebenfalls rein buchhalterisch nicht hätten leisten können. Trotzdem kann man sagen, dass die bewilligten Kredite für die bauliche Erweiterung der Schulanlagen ebenfalls als positiv und zukunftsorientiert gelten dürfen, auch wenn wir an den angehäuften Schulden noch lange Zeit zu tragen haben werden.
3. Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung bzw. mit der gewählten überzogenen Verdichtungsstrategie sind wir aber nicht einverstanden. Wenn man hier mutig ist, Visionen hat und diese nicht aufgehen, ist man hier nicht so schnell „zum Schnyder us“. 50 Jahre ist ungefähr ein Lebenszyklus eines Gebäudes.

Revisionsbedarf und -ziele

Wenn man den Revisionsbedarf anschaut, ist dieser grundsätzlich gar nicht so gross. Die von Gesetzes wegen erforderliche und verlangte Anpassung an die neuen Messweisen und Begriffe der neuen kantonalen Bauverordnung könnten auf relativ einfache Weise erledigt werden und würden keine Gesamterneuerung bedingen.

Die letzte BNO-Revision 1998 brachte bereits eine wesentliche Liberalisierung der Vorschriften zu Gunsten der Investoren. Betrachtet man die seither realisierten grösseren Neubauten wie z.B. die Wohnüberbauungen Im Quer, Kreuzstein, Sandstrasse, Bifang, Poststrasse oder die Zentrumsüberbauungen neben der Raiffeisenbank (Punto Centro) und gegenüber der Firma Hüppi kann man kaum behaupten, es wäre besser gewesen, diese noch stärker zu verdichten.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Wenn Immobilieneigentümer heute behaupten, sie könnten ihren Altbestand nicht erneuern, weil die Vorschriften zu eng seien, ist das wenig glaubwürdig. Offenbar sind die heutigen Nutzungen einfach immer noch so rentabel, dass es sich nicht lohnt, neue Investitionen zu tätigen. Der Zeitpunkt für eine umfassende Erneuerung oder einen Einsatz wird hier so oder so erst später kommen, auch wenn wir bei den Rahmenbedingungen noch so weit vom Bisherigen abrücken würden.

Qualität entsteht, indem der Projektierende anhand der geltenden Rahmenbedingungen optimale Lösungen sucht und nicht indem man die Rahmenbedingungen so anpasst, dass der grösstmögliche Profit herauschaut.

Überrissene Ziele der Gesamtrevision

Die IGWN findet die Ziele überrissen, aber es ist schwierig, die Punkte der Vorlage in Einzelteile zu zerlegen. Wenn wir bei der Bau- und Nutzungsordnung beginnen würden, die Anträge abzuändern, dann würde die Zeit bis Mitternacht nicht genügen. Das ist der Grund, weshalb wir das Gefühl haben, dass die Vorlage zu weit geht. Dies versucht die IGWN zu vermitteln. Wir sind der Ansicht, dass eine Rückweisung die bessere Lösung ist, als auf einzelne Anträge zu bekämpfen.

Zur Wohn- und Bevölkerungsstruktur und –entwicklung gibt es einige Bemerkungen:

Neuenhof ist bereits heute überdurchschnittlich dicht bevölkert mit 95 E/ha. Offenbar die höchste im Kanton Aargau. Der Kanton Aargau hat 45 E/ha. 74 % der Einwohner sind Mieter (Quelle: RGK).

Die Ziele für das Bevölkerungswachstum als sogenannt urbaner Entwicklungsraum, wie sie gemäss kantonaler Siedlungsstrategie im kantonalen Vorprüfungsbericht vom 9. Dezember 2016 genannt sind, lauten:

- 10'500 Einwohner bis 2030;
- 12'000 Einwohner bis 2040.

Aktuell hat die Gemeinde ca. 8'800 Einwohner. Das heisst, das Bevölkerungswachstum würde pro Jahr ca. 130 Personen bzw. ca. 1,5 % im Jahr betragen. Im Vergleich: Im Kanton Aargau betrug das Wachstum zwischen 1972 und 2016 im Mittel 0,94 %.

Aus einem überdurchschnittlichen Wachstum erwarten wir auch keine Vorteile, weil damit ebenfalls der Aufwand für die öffentlichen Aufgaben (Bauten für Schule, Verwaltung etc.) und die entsprechenden Kosten steigen werden.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Zudem könnte man sich fragen, ob es nicht etwas anmassend ist, wenn die Rede davon ist, dass wir unsere Bevölkerungsstruktur gezielt verändern müssten. Es heisst:

- Bestehender günstiger Wohnraum wird ersetzt durch moderneren, auch wesentlich teuren Wohnraum;
- Die betroffenen, meist weniger gut bemittelten Einwohner können jedoch nicht einfach ausweichen, denn in der Region fehlen die entsprechenden Angebote. Folglich dürfte es ihnen künftig finanziell schlechter gehen und sie werden auch weniger Steuern bezahlen.

Wir finden es auch keine gute Strategie, langjährige Einwohner aus unserer Gemeinde vertreiben zu wollen.

Die Bevölkerungsstruktur wird sich aus einem anderen Grund so oder so verändern, nämlich als Folge der demografischen Entwicklung. Gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht wird erwartet, dass das Segment der über 65-jährigen bis 2030 stark ansteigen wird (um ca. + 1'100 Personen auf 2'460 Personen). Das entspricht zahlenmässig bereits dem erwarteten Gesamtwachstum. Dem Gemeinderat wird vom Kanton dringend empfohlen, dass er die mit dieser Entwicklung verbundenen veränderten Wohnraumbedürfnisse für ältere Leute in der Planung entsprechend berücksichtigt.

Wir vermissen eine entsprechende Reaktion des Gemeinderates in diese Richtung.

Der Fokus für die künftige Entwicklung wird viel zu stark auf mögliche Investoren gerichtet und den Bedürfnissen der Anwohner sowie der übrigen Bevölkerung zu wenig Beachtung geschenkt.

Fremde Investoren zahlen schliesslich hier keine Steuern. Der Bevölkerungszuwachs kann nur mit einer wenigen auf Verdichten ausgerichteten Strategie in Grenzen gehalten werden.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Überblick über spezielle Planungsinhalte

a) Verdichtungsmassnahmen in der BNO

Um die geplante massive Verdichtung zu erzielen, sind in der BNO zahlreiche Massnahmen zur Verdichtung aufgenommen worden, z.B.:

- Verzicht auf die Ausnützungsziffer für alle Zonen. Dies obwohl der Kanton dieses Instrument zur Dichteregulation in der neuen Bauverordnung bewusst beibehalten hat. Die ersatzweise Einführung einer Grünflächenziffer wird wohl kaum grosse Wirkung haben; sonst müsste man die Ausnützungsziffer ja nicht abschaffen.
- Der kleine Grenzabstand soll für alle Zonen auf ein Mindestmass von 4,0 m reduziert werden.
- Neu gelten anstelle der bisherigen Regelung mit max. Gebäude- und Firsthöhen max. zulässige Gesamthöhen (inkl. Dach- und Attikageschossen). Diese Änderung ergibt sich aus der kantonalen Vorgabe. In Neuenhof werden mit diesem Wandel aber gleichzeitig auch die zulässigen Höhen erhöht und zwar um 0,5 m (W3, Wa4) bzw. um 1,0 m (Z).
- Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat in allen Zonen bis zu 2 zusätzliche Geschosse bewilligen. In anderen Gemeinden ist das meistens abgestuft. Das bei 4-geschossigen Zonen höchstens 1 zusätzliches Geschoss möglich ist.
- Neue Einfamilien- und Reihenhäuser sind nur noch in der Wohnzone W2 zulässig. Das ist aber bereits fast alles überbaut.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

b) Besondere Vorschriften

Diese sind mit ein Grund, weshalb alles nicht ganz einfach ist und die IGWN der Meinung ist, hier bräuchte es eine generelle Überarbeitung.

Für grössere Gebiete verschafft sich der Gemeinderat durch **neue Vorschriften in der BNO** zusätzlich alleinige Auslegungskompetenzen bzw. die Kompetenzen, Abweichungen von der Regelbauweise bewilligen zu können. Dazu gehören die folgenden Spezialgebiete:

- Perimeter Hardstrasse (§ 7 BNO);
- Perimeter Zentrumsentwicklung, (§§ 14 und 19 BNO);
- Perimeter Nachverdichtung Eich, (§ 5 BNO);
- Umgebungsschutzgebiet (Dorfzone).

c) Gestaltungspläne

Gestaltungspläne sind an sich ein erprobtes Instrument, um für grössere Baugebiete zu guten Lösungen zu gelangen. Im Bauzonenplan wird nun für grosse Gebiete die Pflicht zum Gestaltungsplan verfügt.

Weshalb beurteilen wir die Pflichtvorgaben kritisch:

- Innerhalb gewachsener Strukturen mit mehreren Eigentümern ist es erfahrungsgemäss schwierig, zu einer einvernehmlichen Lösung zu kommen. Dadurch bleiben auch die übrigen Eigentümer im Perimeter blockiert.
- Die Pflicht zum Gestaltungsplan sollte aber nur dort verfügt werden, wo dies als zwingend notwendig erscheint.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Einige Beispiele aus dem Massnahmenbündel, welche wir als kritisch beurteilen:

- Perimeter Hardstrasse (W4)
In dieser neu 4-geschossigen Wohnzone könnten vom Gemeinderat bis zwei zusätzliche Vollgeschosse bewilligt werden. Angestrebt werden die Fassung des Strassenraums mit möglichst geschlossener Bauweise sowie die Bildung einer Skyline gegenüber der Limmat. Die Anordnung der Gebäude soll in der ersten, die des Freiraums in der zweiten Bautiefe erfolgen.
Ich frage mich, ob es sinnvoll ist, wenn man Gebäude mit Gesamthöhen bis 23,0 m direkt zur Strasse hin rückt und den Freiraum auf die sonnenabgewandte beschattete Seite legt? Betrachtet man die heutigen Gegebenheiten, stellt man fest, dass es sich um eine heterogene eher ländliche Bebauung mit älteren und neueren Bauten mit zwei bis drei Geschossen handelt. Der Erneuerungsbedarf ist zwar teilweise vorhanden, dürfte aber kaum übergreifend im Rahmen der Zielvorgaben möglich sein.
- Nachverdichtungsgebiet Eich
Die Zielformulierung lautet „*Einfamilienhausquartiere, die sanft verdichtet werden sollen, ohne ihren Einfamilienhauscharakter zu verlieren*“.
Die Auslegung ist sehr liberal: Neu können drei Vollgeschosse sowie geschlossene Bauweise bewilligt werden; d.h. Gesamthöhe bis 10,5 m, bei Grenzabstand 4,0 m. Bei geschlossener Bauweise könnte ohne Zustimmung des Grundstücksnachbarn bis auf eine Bautiefe von 16 m seitlich an die Grundstücksgrenze gebaut werden (§ 54 BNO).
- Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen neu bereits für zusammenhängende Grundstücksflächen ab 2'000 m² möglich.
- Im Umgebungsschutzgebiet Dorf
Hier muss die Gestaltung der Bauten und Aussenräume Rücksicht auf den Charakter der Dorfzone nehmen. Dies ist an und für sich verständlich. Ob für die Beurteilung dieselben Kriterien gelten müssen, wie in der Dorfzone, ist eher fraglich.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Planungssicherheit und Vollzug

Wir stellen also fest, dass in der ganzen Gemeinde der allergrösste Teil nur mit besonderen Abklärungen, mit dem „Goodwill“ des Gemeinderates, dem Einsatz von Experten und Fachgremien gebaut werden kann. Dazu braucht es neutrale und unabhängige sowie bestausgewiesene Personen. Diese zu finden, ist nicht gerade einfach und zudem teuer. Es kann nicht Aufgabe einer Bauverwaltung oder einer politisch gewählten Baukommission sein. Es kann doch einfach nicht sein, dass wir uns im allergrössten Teil der Gemeinde vollständig in die Hände von Fachgremien und Experten begeben. Im Normalfall kann kein Baugesuch mehr abgewickelt werden, wie man es sich gewohnt ist.

Summa

Wir sind der Meinung, dass das vorliegende Ergebnis in vielen Teilen nicht den Bedürfnissen der Neuenhofer Bevölkerung entspricht.

Dem Gemeinderat werden in der neuen BNO überaus zahlreiche und zu viele Kompetenzen zugewiesen, welche überwiegend auf allgemeinen Planungsgrundsätzen (z.B. § 33, 10 BNO) und ästhetischen Generalklauseln beruhen. Für Bauwillige dürfte es schwierig werden, ohne unverhältnismässigen und planerischen Aufwand zu Lösungen zu kommen.

Schlussbemerkungen

Sind Sie auch unzufrieden mit dem vorliegenden Planungsentwurf? Gibt es andere Punkte, als die von uns angesprochenen – dann sagen Sie das heute und unterstützen Sie unseren Rückweisungsantrag. Sollte dies mit Applaus oder guter Überweisung belegt werden, werden der Gemeinderat und der Planer dann sicher spüren, dass er auf dem falschen Weg ist und etwas ändern muss. Ziel der heutigen Versammlung muss es sein, gemeinsam zu einem besseren Ergebnis zu verhelfen. Die Mehrkosten, die es dann verursacht, müssen wir in Kauf nehmen. Wir danken im Voraus für Ihre Unterstützung. Die IGWN hat sich in den Begründungen aufgeteilt. Nach meinem allgemeinen Teil werden nun die drei konkreten Punkte von meinen Mitstreitern, Frau Isabella Roth (Punkt 1), die Herren Eugen Suter (Punkt 2) und Paul Marquart (Punkt 3) erläutern. Danke, dass Sie mir zugehört haben.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser dankt für die Erläuterungen und übergibt den weiteren drei Personen der IGWN für die ergänzenden Ausführungen.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Frau Isabella Roth (im Namen der IGWN):

Abänderungsvorschlag 1

Verzicht auf Sonderbestimmungen für Hochhäuser (§ 9 BNO) und Streichung der entsprechender Signaturen im Bauzonenplan.

Begründungen

Die Verdichtung mit Hochhäusern ist für Neuenhof die falsche Strategie und die vorgeschlagenen Standorte sind für diesen Bautyp wenig geeignet.

Bei den vorgeschlagenen Standorten an der Zürcherstrasse wären Nachteile für die umliegenden Liegenschaften bezüglich Beschattung, Lärm und Freiraumqualität offensichtlich. Wenn man entlang der Südseite der Zürcherstrasse die für die Zentrumszone angedachte geschlossene Zeilenbauweise ernst meint, hat es keinen Platz mehr für zusätzliche Hochhäuser, weil der zugehörige Freiraum fehlt.

Lange Zeit war man sich in der Raumplanung einig, dass Hochhäuser zu viele Nachteile mit sich bringen. Erst mit der neueren Entwicklung und einigen städtischen Vorzeigeobjekten hat sich das wieder geändert. Man könnte von einer Modeerscheinung sprechen.

Die Situation in einer Grossstadt lässt sich nicht mit der einer Agglomerationsgemeinde vergleichen. In den Städten wird jeweils ein grosser Anteil der Hochhäuser für wohnfremde Zwecke genutzt. Zudem suchen Menschen, die aus der Stadt nach Neuenhof ziehen die ländliche Umgebung mit viel Naherholungsraum, bei gleichzeitiger Nähe bzw. kurzfristiger Erreichbarkeit der urbanen Zentren. Wenn sie in Hochhäusern wohnen wollten, würden sie in der Stadt bleiben.

Fachleute rechnen zudem für ein Hochhaus mit 15 bis 25 Prozent Mehrkosten gegenüber einem konventionellen Bau. Hochhäuser wären erst dann als Instrument zur baulichen Verdichtung zu favorisieren, wenn dies mit anderen Gebäudetypen nicht möglich ist. Das ist in Neuenhof nicht der Fall.

Bei der Bewohnerstruktur von Wohnhochhäusern fehlt oft die soziale Durchmischung, insbesondere weil diese wegen ihrer Anonymität von Familien mit Kindern gemieden werden. Die Erfahrungen der Sozialdienste mit älteren Hochhausobjekten im Limmattal sind ernüchternd und widersprechen der angestrebten Veränderung beim Bevölkerungsmix.

Wir möchten, dass die Zentrumszone so bleibt, wie sie ist, denn fünf bis maximal sieben Stockwerke reichen aus unserer Sicht völlig.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Herr Eugen Suter (im Namen der IGWN):

Abänderungsvorschlag 2

Auf die Umzonung des Areals „Härdli“ von der Zone OeB in eine Wohn- und Arbeitszone, ausgenommen den heute landwirtschaftlich genutzten Teil, sei zu verzichten (Präzisierung: Industrie bis zum Tennisplatz)

Begründungen

Das Gebiet „Härdli“, situiert in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeB), wird heute zum überwiegenden Teil bereits zonengerecht genutzt. Vorhanden sind eine Tennisanlage mit Clubhaus, ein Kinderspielplatz, Familiengärten sowie die Alterswohnsiedlung mit Pflegeabteilung. Alle Nutzungen erfüllen einen wichtigen öffentlichen Zweck.

Grundeigentümer sind grösstenteils die Ortsbürger- und die Einwohnergemeinde. Dem Verein Alterssiedlung wurde das nötige Grundstück von der Ortsbürgergemeinde geschenkt, mit der Auflage, dass es nicht weiterverkauft werden darf. Der Bereich Tennisanlage wurde im Baurecht an den Tennisclub vergeben. Der Baurechtsvertrag hat Gültigkeit bis ins Jahr 2036, also weit über den Planungshorizont von 15 Jahren hinaus.

Die Einrichtungen sind in einem zeitgemässen Zustand und haben mit der Grünzone entlang des Limmatuferwegs eine optimale Nachbarschaft.

Tennisclub und Gartenverein bieten Gelegenheiten für intensive körperliche Betätigung, sinnvolle Freizeitbeschäftigung in der freien Natur sowie die Pflege einer guten Kameradschaft. Dies erscheint uns wichtig. Gerade in der heutigen Zeit, wo leider das Vereinsleben in Neuenhof stagniert und einige Vereine ums Überleben kämpfen oder aufhören (z.B. Musikgesellschaft).

Das Areal liegt zentral und doch in genügender Entfernung zu Wohnbauten, sodass aus den Aktivitäten keine Störungen entstehen.

Die starken Lärmbelastungen durch die SBB und von der Autobahn sind für die Freizeitnutzungen kein Problem. Für Wohnbauten wären hingegen kostspielige Lärmschutzmassnahmen, insbesondere im Bereich der Familiengärten, notwendig.

Es ist nicht einzusehen, weshalb für dieses Gebiet eine Umzonung in eine Wohn- und Arbeitsplatzzone vorgenommen werden soll, wenn doch offensichtlich kein Änderungsbedarf besteht.

Nachdem die ursprünglich als Ersatzmassnahme geplante Verlegung der heutigen Nutzungen – mit Neueinzonung im „Langacher“ – vom Gemeinderat richtigerweise

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

aus der Planung gestrichen wurden, fehlen zudem Ersatzlösungen und es sind auch keine tauglichen Ersatzstandorte ersichtlich.

Der „Langacher“ wäre als Wohnzone sicher attraktiv, aber Tennisplätze und Familiengärten würden in dieser Wohnzone von Anfang an aufgrund der zu erwartenden Lärmbelästigungen oder weiterer störenden Einwirkungen (z.B. Beleuchtung, Verkehrserschliessung, Parkierung) massiv bekämpft. Zudem wären die Kosten für Landerwerb, Neuerschliessung und Verlegung der Einrichtungen von der Gemeinde schlicht nicht finanzierbar. Sie finden in der näheren Umgebung keine Schrebergärten und Tennisplätze, die so nah ans Wohngebiet gebaut werden.

Auf der Internetseite der Gemeinde unter Umwelt und Freiräume wirbt der Gemeinderat mit folgenden Sätzen:

„Sport-, Tennis- und Rastplätze, Familiengärten und Bootshäuser ermöglichen eine Vielfalt von Freizeitaktivitäten. Zusammen mit der Uferpromenade bilden sich eine der wichtigsten und attraktivsten Freiraumqualitäten der Gemeinde Neuenhof.“ Dieser Meinung sind wir auch.

Scheinbar sind diese Freiraumqualitäten nicht mehr gefragt, sondern finanzkräftige Investoren, welche mit zwei Telefonanrufen auf dem Platz erscheinen und wahrscheinlich ein lukratives Geschäft wittern. Für die betroffenen Vereine wäre diese Situation ohne Alternativlösungen fatal. Die eine oder andere Existenz müsste aufgegeben werden.

Die neuesten Statistiken über den Leerwohnungsbestand zeigen, dass bereits heute eine gewisse Sättigung erreicht ist und eigentlich kein Bedarf besteht, zusätzliches Land einzuzonen.

Die Studien zur Zentrumsentwicklung mit Abschätzungen des Fassungsgebietes bei verdichteter Bauweise belegen, dass für die Gemeinde keine Notwendigkeit besteht, zusätzliches Land für Wohnzwecke einzuzonen.

Der im Planungsbericht abgedruckte Plan „Konzept Entwicklung Zentrum“ sieht den auch auf dem heute landwirtschaftlich genutzten Teil eine Parkanlage vor und belässt im Übrigen die vorhandenen Nutzungen unangetastet.

Mit einem Belassen in der OeB verbleiben diese Grundstücke im Verwaltungsvermögen der Gemeinde, belasten diese nicht und bleiben der Spekulation entzogen.

Wir bitten Sie, unseren Rückweisungsantrag – und damit auch diesen Teiländerungsvorschlag – mit Ihrer Stimme zu unterstützen. Besten Dank.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Herr Paul Marquart (im Namen der IGWN):

Abänderungsvorschlag 3

Die Vorschriften über den kleinen Grenzabstand sind für alle Zonen gemäss geltender BNO beizubehalten.

Begründungen

Bei den Abstandsvorschriften wird unterschieden in

- Strassenabstand;
- Grosser Grenzabstand;
- Kleiner Grenzabstand.

Der grosse Grenzabstand gilt jeweils für eine Hauptwohnseite und muss je nach Bauzone und Gebäudehöhe zwischen 8 und 12 m betragen.

Der kleine Grenzabstand gilt für alle anderen Seiten, ausgenommen zu Strassen.

Er soll neu einheitlich auf vier Meter begrenzt werden. Die Begründungen im Planungsbericht, die Handhabung werde mit einem einheitlichen Abstand einfacher, ist fadenscheinig.

Wir haben die Bestimmungen über Grenzabstände mit anderen Gemeinden verglichen. Es sind uns keine Beispiele begegnet, wo nicht eine Abstufung nach Bauhöhe gemacht wird. Die meisten Gemeinden verlangen schon ab der dreigeschossigen Zone fünf Meter Grenzabstand (z.B. Baden, Wettingen, Würenlos, Fislisbach).

Die Nachteile dieser Änderungen für die Nachbarschaft und die Wohnlichkeit überwiegen. Gewohnt wird ja nicht nur auf der Hauptwohnseite, wo der grosse Grenzabstand gilt. Die Neuerung ist deshalb abzulehnen und wie bisher eine Regelung mit Abstufung nach Gebäudehöhen beizubehalten. Besten Dank.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser dankt den Rednern der IGWN für die Ausführungen zum Rückweisungsantrag. Es steht somit ein Rückweisungsantrag im Raum. Die **Diskussion** über den Rückweisungsantrag wird eröffnet:

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Herr Martin Uebelhart, Präsident der Finanz- und Geschäftsprüfungskommission Neuenhof: Die Finanz- und Geschäftsprüfungskommission Neuenhof ist der Meinung, dass dieses Geschäft auf keinen Fall zurückgewiesen werden soll. Dies aus folgenden Gründen:

- Die bisherige BNO entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen, insbesondere auch in Bezug an die veränderten gesetzlichen Vorgaben des Bundes und des Kantons;
- Sechs Jahre Planung wäre zum grossen Teil für den Papierkorb;
- Eine Rückweisung verunmöglicht eine detaillierte und ausführliche Diskussion zu jedem umstrittenen Paragraphen;
- Bei einem Neustart oder Durchstarten (auch wenn es morgen sollte sein) braucht mehrere Jahre bis zum Vorliegen von einer neuen beschlussfähigen BNO;
- Neuenhof verpasst auf Jahre hinaus viele Chancen, dass alte und nicht mehr der heutigen Zeit entsprechende Bausubstanz durch ihre Besitzer zeitgerecht saniert oder ersetzt wird. Und da können wir uns einfach ausmalen, wer bei einem Mieterwechsel einziehen wird, wenn überhaupt noch ein Mieter gefunden wird;
- Auf der anderen Seite können wir auch festhalten: Sollte aufgrund der neuen BNO ein privater Investor etwas bauen, das er nicht vermieten kann, so ist das sein privates Risiko. Die Gemeinde trägt hier kein Eigentümersrisiko.

Eine Annahme von diesem Rückweisungsantrag verunmöglicht jede Diskussion über umstrittene Paragraphen. Das heisst, unser Gemeinderat, aber auch alle anderen involvierten Planer wissen nach der Rückweisung nicht, wo der Mehrheit der Schuh drückt und was soll dann neu geplant werden? Das ist dann für uns von der Finanz- und Geschäftsprüfungskommission Neuenhof das klassische „ins Blaue hinaus“ planen.

Die Finanz- und Geschäftsprüfungskommission Neuenhof empfiehlt, den Rückweisungsantrag abzulehnen.

Herr Martin Thalmann: Geschätzte Damen und Herren. Ich habe nun ein bisschen zugehört, aber ich weiss nun nicht genau, wo das Boot hinführen wird. Möchten wir alles so belassen wie bisher? Dann hätten wir keinen Planungskredit sprechen müssen. Oder hat die neue BNO auch etwas Gutes an sich? Ich bin seit sechs Jahren freiwillig in den Kommissionen vertreten und habe die jeweiligen Veranstaltungen des Gemeinderates besucht. Die Bevölkerung ist eingeladen worden, mit zu diskutieren. Werner Füllemann du weisst es gut. Du hättest in den Kommissionen mitdiskutieren können, hast es aber vorgezogen, die Ortsplanungskommission zu verlassen und in die Opposition zu gehen, was ich sehr bedaure. Dort hätten wir solche Sachen wie heute diskutieren können. Ich habe ein bisschen Angst, dass wenn die BNO zurückgewiesen wird, dass wir wieder von vorne beginnen und bevor abgestimmt wird, nicht diskutieren. Das finde ich persönlich sehr schade, weil die Diskussionen vor zwei Jahren fällig bzw. notwendig gewesen wären. Vielleicht ein paar Ausführungen:

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Die Gemeinde Killwangen hat ebenfalls seit über 10 Jahren keine Ausnützungsziffer mehr und es funktioniert. Wettingen hat eine neue BNO mit ebenfalls kleineren Grenzabständen und es funktioniert. Wir können aber über jeden einzelnen Punkt diskutieren, was ich gut finde. Gehen wir jedoch einen Schritt vorwärts und diskutieren über die Gesamtvorlage. Anschliessend beraten wir die einzelnen Punkte. Das wäre mein grosses Anliegen. Ein Punkt noch zum Areal Händli: In diesen Diskussionen konnte man mitreden: Was möchte man eigentlich mit dem Areal Händli. So wie es nun ist, ist es etwas, aber es ist keine Qualität vorhanden, welche man ansonsten herausholen könnte. Beispiel Schwimm- oder Limmatbad: Die Limmat ist genügend sauber, um darin baden zu können. Unsere Kinder gehen in die Limmat baden. Nur der Einstieg ist das Problem. Das andere ist, ich kann an der Limmat gar nicht mehr gross verweilen, weil ich gar keinen Platz mehr habe, um die Limmat zu geniessen. Es hat immer wieder Bäume und zu wenig Sitzflächen. Mein Wunsch wäre, dass wir das Händli von der Qualität und der Freiflächen her verändern und entwickeln. Bringen wir unsere Perle zum Vorschein und zeigen auf, was für Möglichkeiten und Qualitäten wir für das Händli und Neuenhof haben. Dies über die Freiflächen und nicht über Gebäude. Deshalb bitte ich Sie, den gestellten Rückweisungsantrag abzulehnen.

Herr Franz Mazenauer: Ich spreche im Namen der SVP Neuenhof. Die Haltung entspricht aber auch meiner persönlichen Meinung. Die ersten drei Blätter meines Referates kann ich weglassen, weil Frau Gemeindeammann Susanne Voser hat in ausgezeichneter Art und Weise anhand einiger Folien die Geschichte und die Bedeutung bzw. Wichtigkeit dieser heutigen Vorlage dargelegt. Es sollte nun allen klar sein, um was es geht. Ich komme nur noch auf die Folgerungen. Wir stehen heute vor einer Entscheidung und ich bitte Sie, zusammen mit der SVP Neuenhof, für ein gewaltiges Ja zur Vorlage einzustehen. Die neue Bau- und Nutzungsordnung ist ein weiterer Schritt der Strategie „Vorwärts“. Stehen bleiben ist ein Rückschritt. Für den Fortschritt haben wir damals CHF 859'000 gesprochen. Diese wären in den Sand gesetzt, wie es auch die Finanz- und Geschäftsprüfungskommission Neuenhof gemerkt hat. Die Bevölkerung war ständig aufgerufen gewesen, um mitzuwirken. Es haben diverse öffentliche Foren stattgefunden. Änderungswünsche sind weitgehend berücksichtigt worden. Der Kanton stellt dem Planungsprojekt ein sehr gutes und vorbildliches sowie innovatives Zeugnis aus. Wir planen für ein Neuenhof für 10'000 Einwohner. Wir wissen unterdessen, dass die 12'000 Einwohner eine Zeitungssente gewesen sind. Neu werden nur noch drei anstatt sieben Hochhäuser geplant und denken Sie daran, dass das heutige Hochhaus höchstens 55 m hoch ist. Die geplanten Hochhäuser liegen bei 35 und 45 m, also mindestens 10 m tiefer. Zuerst muss aber die Person noch kommen, welches es auch bauen will. Wir planen für uns und die Zukunft, sprich für unsere Nachkommen. Es ist sehr unverantwortlich, wenn wir zum heutigen Zeitpunkt die BNO zurückweisen. Damit vernichten wir die jahrelange Arbeit der Bevölkerung, des Gemeinderates, der Fachleute und von allen Beteiligten. Damit werden wir einen Scherbenhaufen produzieren. Scherben, die uns kein Glück bringen. Ich danke allen verantwortungsvollen Personen im Saal, verantwortungsvoll

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

für die Zukunft für ein starkes Nein zum Rückweisungsantrag der IGWN einzustehen. Ein Ja zur neuen Bau- und Nutzungsordnung und für die Zukunft von Neuenhof. Dankeschön.

Herr Georges Ochsner: In dieser IGWN sind vier unterzeichnende Personen vertreten, die in der Ortsplanungskommission Neuenhof mitgearbeitet haben. Es befremdet mich sehr, dass diese vier Herren in eine IG gehen und der Ortsplanungskommission Neuenhof praktisch einen Pfeil in den Rücken schiessen. Wie meine Vorredner bereits erwähnt haben, hatte man genügend Zeit, um auch in der Ortsplanungskommission die Meinungen anzubringen. Wir haben in der Ortsplanungskommission über die Hochhäuser demokratisch abgestimmt. Wir haben auch über das Härdli sowie über die Einführung der Grünflächenziffer abgestimmt. Über die Grünflächenziffer wird zu wenig diskutiert. Diese bringt mehr Qualität um das Haus herum. Desto höher das Haus, umso mehr Grünflächenziffer muss ausgewiesen werden. Ich möchte mal wissen, ob ich als Mieter weniger Rechte habe als die Häuschen-Besitzer, die ihre Pfründe verteidigen. Ich möchte Frau Gemeindeammann Susanne Voser ein Kränzchen winden für ihre harte Arbeit, zusammen mit dem Gemeinderat, um die sechs Jahre mit den Kommissionen durchzustehen. Die Bevölkerung hatte genügend Zeit, Einwände anzubringen. Wie bereits erwähnt, wurden gewisse Korrekturen vorgenommen. Ich empfehle Ihnen, die Bau- und Nutzungsordnung anzunehmen. Wir haben bei einer Ablehnung des Rückweisungsantrages noch Chancen, einzelne Positionen noch zu besprechen, abzulehnen oder anzunehmen. Ich danke Ihnen.

Herr Fred Hofer, FDP Neuenhof: Ich spreche im Namen der FDP. Parteiintern wurde über die BNO diskutiert und abgestimmt. Wir sind mehrheitlich dafür. Es sind gewisse Gegenstimmen vorhanden. Ich rede nun aber für die Mehrheit der Parteimitglieder und ebenfalls in meinem eigenen Namen. Ich kann mich grundsätzlich meinen Vorrednern, Herrn Georges Ochsner und Herrn Franz Mazenauer, anschliessen. Ich habe ein bisschen den Eindruck, dass bei den Gegnern der neuen BNO eine gewisse Wehmut vorhanden ist, den dörflichen Strukturen nachzutruern. Hier möchte ich Ihnen doch einfach sagen: Wir müssen uns mit gewissen Fakten abfinden. Neuenhof ist kein Dorf im eigentlichen Sinn mehr und wird es auch nicht mehr sein. Wir befinden uns im Limmattal, eines der dicht besiedelten Gebiete der ganzen Schweiz. Es ist nicht sehr zielführend, wenn man sagt, in Neuenhof leben 95 Personen gemäss einer Masseinheit und über dem Kantonsmittel. Der Aargau ist ein heterogener Kanton. Sie können das Limmattal und somit Neuenhof nicht mit dem Fricktal vergleichen. Glauben Sie nicht, dass Sie mit einer Ablehnung der BNO den Siedlungsdruck aufhalten können. Die Leute strömen ins Limmattal. Die Stadt Zürich ist in der Nähe und wird immer der Wirtschaftsmotor bleiben. Da ändern der starke Schweizer Franken und die Masseneinwanderungsinitiative nichts daran. Es wird einfach so bleiben. Ich gönne ja jedem seinen Schrebergarten und den Tennisplatz. Ich frage mich nur, wie sinnvoll es ist, solche Einrichtungen beim Bahnhof zu haben. Ich bin kein Grüner, aber trotzdem. Es kann heute nicht mehr jeder mit dem eigenen Fahr-

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

zeug in die Stadt Zürich oder nach Baden fahren. Also weshalb stellen wir dort keine Wohnhäuser hin, damit die Leute mit dem Zug nach Zürich und Umgebung zur Arbeit fahren können. Der Schrebergartenbesitzer geht nämlich nicht mit seinem Zug in den Garten, sondern mit dem Auto, dem Fahrrad oder zu Fuss. Ob dann das Bauen teurer wird, weil man Lärmschutzmassnahmen ergreifen muss, ist nicht unser Problem, sondern, dasjenige Problem des Investors. Der Investor hat dies zu entscheiden. Ich sage es nochmals, wir sind nicht mehr irgendwo auf dem Land. Lärmschutzmassnahmen müssen Sie heute bereits im ganzen Dorf ergreifen, wenn Sie regelkonform bauen möchten. Es ist einfach so. Ich bin übrigens auch ein Einfamilienhausbesitzer in Neuenhof. Mir persönlich könnte es eigentlich egal sein, was heute entschieden wird. Ich habe mein Haus. Ich kann Ihnen jedoch sagen, dass ich auf drei Seiten hinaus keine 8 m Abstand zur nächsten Hauswand habe. Ich fühle mich auch nicht eingeschränkt und es stört mich nicht. Das Thema Hochhäuser: Ich glaube, dass es schon sein kann, dass in der Vergangenheit gewisse Sünden begangen worden sind und alle haben vielleicht das Hochhaus des Shopping-Centers vor Augen. Das ist auf Deutsch gesagt: „ein Ghetto“. Hier stimme ich Ihnen zu. Aber gehen Sie mal nach Zürich und versuchen Sie im Swiss Prime Tower beim Bahnhof Hardbrücke Büroräumlichkeiten zu mieten. Wir könnten alle das Geld zusammenlegen und würden die Monatsmiete nicht auftreiben können. Ein Hochhaus muss nicht unbedingt zum Ghetto werden. Und es ist nicht so, dass gut situierte Personen nicht in Hochhäuser leben möchten. Klar, wir sind nicht in New York, aber Hochhäuser sind per se nicht schlecht. Zur Aussage: Investoren, die hier bauen können, zahlen Mieten. Das ist schon richtig; jedoch wenn die Investoren etwas vernünftiges Bauen, was wir steuern können, kommen gute Mieter, die ebenfalls Steuern zahlen. Zur Aussage: Wir können dann nirgends mehr Einfamilienhäuser bauen können. Meine Damen und Herren, Neuenhof ist gebaut. Wir können nur den alten Wohnraum abbrechen, neu aufbauen und optimieren. Es ist klar, dass eine Vorlage wie die BNO immer einzelne Punkte hat, die unglücklich sind und diskutiert werden können. Ich würde bestimmt den einen oder anderen Punkt finden, welcher anders aufgegleast hätte werden können. Aber ich denke, dass wir die gesamte BNO in Betracht ziehen müssen. Jeder muss für sich abwägen, ob die Vor- oder Nachteile überwiegen. Ich sage es nun auch bewusst plakativ: Meine Damen und Herren, wir haben heute zwei Möglichkeiten: Wir können heute zukunftsgerichtet der neuen BNO zustimmen oder einen Scherbenhaufen produzieren. Danke.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Frau Margrit Pfister: Wir wehren uns mit 60 Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichnern im Bifangquartier gegen die geplante Gestaltungsplanpflicht, mit der in der Wohnzone 4 verdichtet und 7-geschossig gebaut werden darf, bei einem Grenzabstand von nur 4 m; und dies unmittelbar angrenzend an die Dorfkernzone (südlich) und an den Kinderspielplatz (östlich). Nun möchten wir den **Antrag** stellen, dass das Land hinter dem Bifang-Spielplatz (Parzellen 490, 492 und 493) in der Zone für öffentliche Bauten zu belassen ist. Alle bestehenden Nachbarsliegenschaften, insbesondere die Einfamilienhäuser an der Ritzbündtstrasse, würden „erdrückt“. Es gibt immer mehr ältere Leute in Neuenhof, für die zu sorgen ist. Das wäre ein Gebiet für ein Alterszentrum. Betreffend Mitwirkung kann ich Ihnen sagen, dass wir immer mitgewirkt haben. Wir haben uns aber nicht gut behandelt gefühlt. Es ist über uns verfügt worden und wir sind ungefragt bzw. ungewollt in die Gestaltungsplanpflicht gerutscht. Wir haben bei der Eingabe am 28. April mitgemacht, also vor rund zwei Jahren. Wir waren konsterniert, als wir erfuhren, dass unser Grundstück in der Gestaltungsplanpflicht war; und sozusagen abbruchreif war. Wir haben nicht einmal eine Antwort von der Gemeinde erhalten. Im Sommer haben wir die 60 Unterschriften gesammelt und diese Unterschriftsbögen ebenfalls abgegeben. Über den Beobachter haben wir uns einen Anwalt geleistet, der uns in den Einwendungsverhandlungen vertreten hat, um mit unserer Parzelle 567 der Gestaltungsplanpflicht zu entkommen. Ich will erwähnen, dass wir kein Vertrauen in all die Kann- und Soll-Vorschriften haben. Nachdem wir so viele Schreiben zugeschickt haben und vom Bauamt immer wieder abgewiesen worden sind, haben wir das Vertrauen verloren. Wer bestimmt, was eine schöne Gestaltung ist und wer sagt, wie die Grünzone zu liegen kommt? Vorher war die Rede von den Leerwohnungen in Neuenhof. Es wurde aufgeworfen, dass die Personen, welche die Bahn benutzen, in der Nähe des Bahnhofs wohnen können. Diese Möglichkeit ist also gegeben. Es hat an der Hardstrasse rechts neben dem Bahnhof bereits fünf grosse Wohnblöcke mit vielen leerstehenden Wohnungen. Ebenso beim Park im Grünen, vis-à-vis des Schuhmachers. Ebenfalls schöne Wohnungen mit Lift, welche die reichen Zuzüger anlocken sollen. Bei den grossen Wohnungen ist aber die Hälfte leer. Leerstehenden Wohnungen hat es ebenfalls in der total renovierten Webermühle. Wir erachten es als nicht richtig, dass Leute aus bezahlbaren Wohnungen fortgeschickt werden. Das haben wir der Gemeinde ebenfalls geschrieben. Nicht alle, die sich für Neuenhof einsetzen und in Vereinen (Fussballclub etc.) tätig sind, haben viel Geld. Wenn mir eine Nachbarin nach der Wohnungsrenovation mitteilt, die Wohnungsmiete sei zu teuer, um noch auf eine Altersreise gehen zu können, dann ist dies „himmeltraurig“. Wenn Neuenhof wirklich so expandieren würde, wie man es sich erwünscht, dann braucht es schon bald eine neue Turnhalle. Dieser Umstand, dass es eng wird mit der Benutzung der Turnhalle, wurde uns durch die Schulleitung bestätigt. Wir unterstützen den Rückweisungsantrag. Die Punkte sollen überarbeitet werden und dem Mitwirkungsrecht soll Rechnung getragen werden, denn das Schreiben wurde von 60 MitunterzeichnerInnen abgegeben.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Frau Gemeindeammann Susanne Voser dankt für die Voten und fragt nach, ob noch weitere Voten zum Rückweisungsantrag bestehen. Dies ist nicht der Fall.

Die Diskussion über den Rückweisungsantrag wird nicht weiter benutzt.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser verliest den Rückweisungsantrag der IGWN, welcher ebenfalls an der Leinwand projiziert wird.

Abstimmung und Beschluss

Der Rückweisungsantrag wird mit 153 Ja-Stimmen gegen 222 Nein-Stimmen abgelehnt.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser gibt bekannt, dass der Rückweisungsantrag abgelehnt wurde:

Ich bedanke mich für das Nein zum Rückweisungsantrag. Ich finde es stark, dass über das weitere Vorgehen und die weiteren Anträge nun weiter diskutiert wird. Es besteht immer noch die Chance bzw. Möglichkeit, Nein zu sagen. Ich ermuntere die Versammlung, die **Diskussion** über die einzelnen Punkte zu führen:

Herr Werner Füllemann: Meine Mitstreiterinnen werden die drei Abänderungsvorschläge als Abänderungsanträge nochmals verlesen. Es sind die gleichen Begründungen, wie sie in der Gesamtrückweisung vorgebracht wurden. Die drei Abänderungsvorschläge der IGWN sind also als **Abänderungsanträge** zu verstehen.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser ersucht die Mitglieder der IGWN, die **Abänderungsanträge** kurz zu stellen:

Frau Isabella Roth: Die IGWN verzichtet auf das Verlesen der Begründungen der Anträge, da sie wie bereits erwähnt, der Begründungen der Abänderungsvorschlägen beim Rückweisungsantrag entsprechen. Der **Abänderungsantrag 1** lautet:

Antrag

Verzicht auf Sonderbestimmungen für Hochhäuser (§ 9 BNO) und Streichung der entsprechender Signaturen im Bauzonenplan.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser informiert über die Möglichkeiten dieses formulierten Antrages betreffend Hochhäuser und Hochhausstandorte und fragt nach, ob es weitere Wortmeldungen zum Antrag 1 gibt?

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen zum Abänderungsantrag 1.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Frau Gemeindeammann Susanne Voser: Die Anträge, welche Sie nun nochmals stellen, werden vom Gemeinderat gesammelt und anschliessend einzeln auf der Leinwand projiziert. Die Antragssteller werden aufgefordert zu bestätigen, ob der gestellte Antrag richtig formuliert ist. Dies ist wichtig, um Aufsichtsbeschwerden zu vermeiden.

Herr Eugen Suter: Der Abänderungsantrag 2 der IGWN lautet:

Antrag

Auf die Umzonung des Areals „Härdli“ von der Zone OeB in eine Wohn- und Arbeitszone, ausgenommen den heute landwirtschaftlich genutzten Teil, sei zu verzichten.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser informiert über die Möglichkeiten dieses formulierten Antrages betreffend Teilumzonung des Areals Härdli:

Der betroffene Boden gehört der Ortsbürgergemeinde. Ich finde den Antrag nicht optimal. Eine Teilumzonung bedeutet, dass das Areal Härdli auseinanderrupft wird. Die Diskussion über die gesamte Entwicklung wird nicht geführt. Es würde auf dem Gebiet kein Gestaltungsplan geben. Die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger haben es dann relativ einfach, über den Verkauf oder der Abgabe des Landes im Baurecht zu diskutieren. Es ist nicht zukunftsgerichtet, wenn man nur eine Teilumzonung verlangt. Ich würde den Antrag ehrlicher finden, wenn der Antrag um Verzicht auf Umzonung des ganzen Gebietes gestellt würde. Eine Teilumzonung ist als meiner Sicht nicht der richtige Weg. Sagen Sie dann eher Nein zum Verzicht der Umzonung anstatt zu einer Teilumzonung.

Herr Sasa Subak, Metron Raumentwicklung AG: Raumplanerisch ist eine Teilumzonung nicht sinnvoll. Ich unterstütze somit das Votum der Sitzungsleiterin.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser: Das Altersheim in Neuenhof ist an einem Punkt angelangt, wo eine Veränderung oder auch Neuausrichtung bzw. Investitionen stattfinden müssen. Das Altersheim ist in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, d.h. ein Altersheim hat dort Platz, aber es wird keine Diskussion über die Dienstleistungen geführt, wie beispielsweise Ärztezentrum oder Dienstleistungsbetriebe (Coiffeure etc.). Solche Dienstleistungen haben in der öffentlichen Zone keinen Platz. Also werden Sie in ein paar Jahren darüber diskutieren, ob dieses Teilstück nicht auch umzuzonen ist. In Neuenhof leben – wie ausgeführt – rund 1'400 über 65-Jährige und im Jahr 2030 werden es ungefähr ca. 2'400 Personen sein. Die Diskussionen werden wir in den nächsten Jahren so oder so führen müssen. Eine stückweise Umzonung ist aus unserer Sicht der falsche Weg.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Herr Werner Füllemann: Ich habe eigentlich angenommen, dass wenn der Rückweisungsantrag durchgehen wird, dass Sie genau so reagieren und das ganze Gebiet nicht umzonen. Deshalb stelle ich somit folgenden Ergänzungsantrag (Abänderungsantrag 3). Dieser wird von drei Mitunterzeichnenden der IGWN (Frau Isabella Roth und Herren Eugen Suter und Werner Füllemann) unterstützt. Er verliest den **Antrag:**

Ergänzungsantrag

Auf die Umzonung des Areals „Härdli“ von der Zone OeB in eine Wohn- und Arbeitszone, sei gänzlich zu verzichten.

Begründungen

Boden ist ein knappes Gut. Das ist eine Binsenwahrheit. Ein Blick in die Vergangenheit zeigt, dass zahlreiche kommunale Bauvorhaben nur dank einer weitsichtigen Bodenpolitik der Behörden möglich wurden. Beispiel: Schulareal Zentrum.

Bereits in den 1970-er Jahren wurde prognostiziert, dass Neuenhof eine grosse Bevölkerungszunahme erleben wird. Einen weiteren dynamischen Zuwachs sehen nun auch die aktuellsten Prognosen von Kanton und Ortsplanung vor.

Als Folge davon werden auch zukünftig weitere Bedürfnisse für öffentliche Bauten und Anlagen entstehen, seien dies zusätzliche Turnhallen, andere Sporteinrichtungen, eine öffentliche Spielflächen- und Parkzone sowie das öfters als „Zückerchen“ genannte Strandbad.

Ganz generell erscheint es uns aber wichtig, dass Reserven, welche in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen geschaffen wurden, nicht weiter geschmälert werden. Die Ortsbürgergemeinde als Grundeigentümerin ist nicht auf eine Verwertung dieses Areals angewiesen. Diesen geht es im Moment nicht finanziell so schlecht.

Es sei darin erinnert, dass bei der letzten Planungsrevision (1998) eine grosse Fläche der Zone OeB im Hinterhag (heute im Quer) in eine Wohnzone umgewandelt wurde und aktuell eine weitere Zone der OeB im Bifang geplant ist. Ein weiterer Verlust von gemeindeeigenem Reserveland erscheint uns unverantwortlich.

Ich hoffe, auf Ihre Unterstützung.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Herr Giorgio Bugliani: Wir haben im Dorf sechs Ärztinnen und Ärzte. Vier davon werden in den nächsten 10 bis 15 Jahren aufhören. Wir Hausärzte haben extrem Mühe, Nachwuchs zu finden. Eine Möglichkeit, die sich immer wieder zeigt, sind Ärztezentren, mit jungen neuen Ärztinnen und Ärzten. Dies wird von der älteren Generation aufgezeigt, wie attraktiv der Ärzteberuf sein kann. Ich sehe in diesem Dorf keine Alternative, ein Ärztezentrum aufzubauen. Eine Möglichkeit wäre, wenn man das Areal des bestehenden Altersheims sinnvoll plant und attraktiv gestaltet. In Neuenhof stehen drei Laboratorien mit verschiedenen Röntgen- und Ultraschallgeräten, welche nicht effizient und ausgelastet sind. In einem Zentrum kann vernünftig geplant werden, wo nur einzelne Geräte ausgelastet werden. Man könnte viel mehr Möglichkeiten nutzen. Man sieht in den umliegenden Gemeinden wie Wettingen und Baden immer wieder, dass solche Ärztezentren entstehen. In Baden entstehen sie aus lukrativen Hintergedanken. Ich denke an die Gebäude im Langhaus. Nach meiner Meinung nach überbissene Projekte. Aber in einem Dorf wie Neuenhof sehe ich die Grundversorgung nur noch darin, wenn etwas Vernünftigeres und Grösseres geplant wird. Die Nähe zu einem Alters- und Pflegeheim macht die ganze Geschichte für Ärztinnen und Ärzte sehr attraktiv. Dankeschön.

Frau Alexandra Mächler: Ich möchte gerne auf die Voten meines Vorredners zu sprechen kommen. Ich finde es wichtig, was Sie gesagt haben, Herr Bugliani. Ich möchte aber einfach in Erinnerung rufen: Wenn die neue Situation im Händli erbaut wird, gestaltet sich der Verkehrsfluss völlig anders. Das ganze Naherholungsgebiet von heute fällt weg. Wir werden beim Bahnhof deutlich mehr Verkehr haben. Die ganzen Wohnungshäuser, die Zeile im Bauzonenplan, welche heute als Nebenstrasse fungiert, wird zunehmend zu einer Hauptstrasse ausgebaut. Wir müssen uns dessen bewusst sein, dass mit einem Ärztezentrum auch der Verkehr markant zunehmen wird. Es muss mit einer Verdichtung des Verkehrs gerechnet werden. Es kann also nicht sein, dass von einer Zentrumsentwicklung gesprochen wird, jedoch ein Ärztezentrum in einem Nebengebiet aufgebaut wird. Wenn man eine Zentrumsverdichtung haben möchte, müsste das Ärztezentrum auch im Zentrum bzw. in der Nähe der Migros anstreben. Dann ist man wirklich im Zentrum. Was man jetzt andeuten will, wäre einfach eine Auslagerung. Ich bitte Sie, dies ebenfalls zu berücksichtigen, obwohl es die wenigsten von unserem Dorf betrifft. Dies ist mir auch bewusst. Es ist auch ein abgeschottetes Gebiet. Die ganze Angelegenheit wird sich aber anders präsentieren. Wenn Sie schon darauf ansprechen, dass ältere Personen ihre Einkaufsmöglichkeiten haben möchten, dann muss dies im Zentrum erfolgen. Ich gehe nicht davon aus, dass in diesem Gebiet auch noch ein Einkaufszentrum entstehen wird, in dem ältere Personen nicht einkaufen gehen. Es ist heute schon möglich, dass ein Coiffeur bei Ihnen persönlich vorbei kann. Dies zur Erinnerung. Merci vielmals.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Frau Gemeindeammann Susanne Voser: Es geht darum, die Zukunft zu gestalten und nicht darum, ob heute ein Coiffeurgeschäft entstehen kann oder nicht. Dienstleistungen werden in der heutigen Zone keinen Platz mehr finden. Zusätzlich kann es nicht sein, dass Neuenhof 24 Pflegeplätze im ersten Stock des Alterszentrums anbietet. Dies ist nicht mehr zeitgerecht. Pflegebedürftige Personen gehören ins Parterre. Schauen Sie die Liftverhältnisse der bestehenden Alterssiedlung an; nicht daran zu denken, wenn es dort mal brennen würde. Das hat jedoch nichts mit dem Areal Härdli zu tun. Sondern es geht darum, dass wir nun an einem Punkt angelangt sind, wo sich der Gemeinderat bzw. auch der nächste Gemeinderat mit dem Altersleitbild auseinandersetzen muss. In der Alterssiedlung Neuenhof gibt es einen Verein. Ein Verein trägt nicht die gleichen Lasten wie eine Gemeinde. Der Vereinsvorstand ist mit Personen bestückt, die beinahe freiwillig oder ehrenamtlich tätig sind. Reden Sie mal mit diesen Personen. Wir sind an einem Punkt angelangt, wo im Altersheim Neuenhof etwas passieren muss. Die Diskussion muss heute geführt werden, weil erst in ein paar Jahren gebaut werden kann, sofern überhaupt gebaut wird. Aber verschliessen Sie sich aus meiner Sicht nicht dieser Diskussion.

Frau Alexandra Mächler: Geschätzte Frau Gemeindeammann. Ich möchte noch gerne präzisieren. Sie haben soeben erwähnt, dass es nicht Ziel sein kann, dort noch weitere Dienstleistungen zu ermöglichen. Wenn Sie aber von einer Gesamtplanung reden, dann wird es auch unumgänglich sein, dies in die Gesamtplanung miteinzu beziehen oder habe ich Sie hier falsch verstanden?

Frau Gemeindeammann Susanne Voser: Mit der Planung schauen wir über das ganze Gebiet. Auch wenn dort ein Ärztezentrum entstehen wird, glauben Sie nicht, dass Leute aus Spreitenbach, Würenlos, Killwangen oder dergleichen, in das Ärztezentrum nach Neuenhof kommen. Das ist mittlerweile „Gang und Gäb“. Man muss die Diskussionen in den nächsten Jahren führen können. Eine Umzonung nur des Landwirtschaftsgebietes ist der grösste Fehler, den wir machen können. Die Erschliessung könnte über die Ringstrasse erfolgen. Wir haben aber auch noch ganz andere Möglichkeiten, eine Erschliessung zu ermöglichen, weil die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger im Besitze dieses Landes sind. So kann auch die Einwohnergemeinde Neuenhof etwas dazu beitragen, um einen Prozess zu starten. Wenn das Land nur umgezont und dann verkauft wird, haben wir überhaupt nichts gewonnen. Wenn die Gestaltungsplanpflicht dann noch aufgelöst wird, wird nach Regelweise gebaut. Dann haben wir einen noch grösseren Fehler begangen.

Frau Alexandra Mächler: Im Kanton Aargau wie auch in sämtlichen Kantonen der Schweiz geht es darum, sogenannte Mehrwertabgaben einzuführen. Der Kanton Aargau kennt ja für Einzonungen 20 % und für Umzonungen sind es 30 %. Was hat dies für Auswirkungen im Rahmen der Gemeinde Neuenhof in Zukunft, wenn mögliche Investoren aufgrund der Mehrwertabgabe möglicherweise zurückstecken? Merci.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Frau Gemeindeammann Susanne Voser: Wenn Sie eine Neueinzonung vollziehen, können Sie die Mehrwertabgabe von 20 % „abknöpfen“. Das Land gehört der Einwohner- und Ortsbürgergemeinde und die Mehrwertabgabe würde ihnen gehören. Dieser Betrag bzw. Erlös könnte in den Prozess eingegeben werden. Dieser Betrag nützt uns jedoch nichts. Sie können formulieren, dass Sie das Bedürfnis haben, einen zusätzlichen Paragraphen zur Abstimmung zu bringen, wenn dies Ihnen am Herzen liegt. Das heisst, für alles, was noch nicht eingezont oder umgezont wird, eine Mehrwertabgabe einzuführen. Wenn Sie den Bauzonenplan betrachten, werden Sie selber feststellen, dass es sozusagen keine Flächen mehr hat. Bereits alles ist öffentlich eingezont oder liegt in einer bestehenden Zone.

Frau Alexandra Mächler: Wenn ich richtig informiert bin, wird die Mehrwertabgabe auch bei Umzonungen beispielsweise von W3 auf W4 erhoben?

Frau Gemeindeammann Susanne Voser: Genau, das ist richtig. Der Gemeinderat hat die Mehrwertabschöpfung nicht als Paragraphen in der neuen BNO aufgenommen, da es im Kanton Aargau noch nicht festgelegt wurde. Wenn Ihnen das also am Herzen liegt, formulieren Sie den Antrag und reichen Sie diesen ein.

Frau Alexandra Mächler: Ich kenne diese Diskussionen aus anderen Kantonen, insbesondere im Baselland, wo einen Mindesteinsatz bei Einzonungen von 20 % festgelegt wurden. Bei Umzonungen, welche eigentlich nicht vom Bund vorgegeben worden sind, dort nicht auch nochmals eine Mehrwertabgabe erheben soll. Im Hinblick auf mögliche Investitionen von Bauwilligen etc., denke ich, ist es sinnvoll, wenn wir eine Mindestabgabe geltend machen. Es ist nicht noch zwingend eine individuelle und zusätzliche Abgabe von der Gemeindeseite zu erheben.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser: Sie haben die Möglichkeit, einen entsprechenden Antrag zu formulieren und abzugeben. Über diese kann dann abgestimmt werden. Wenn ich mich richtig erinnern mag, beinhaltet die neue Bau- und Nutzungsordnung bereits 89 Paragraphen.

Herr Werner Füllemann: Wenn man das Härdli heute anschaut, wollen wir einen Wettbewerb sowie einen Gestaltungsplan lancieren. Ein Wettbewerb ist in der Regel ein Projektierungswettbewerb. Das andere wäre ein Ideenwettbewerb, bei welchen noch nicht genau bekannt ist, was man genau möchte. Für das braucht es eigentlich keine Gestaltungsplanpflicht und auch noch keine Umzonung. Man kann sich Gedanken machen sowie planen. Wenn dann wirklich bekannt ist, welche Lösungen für alle vorhanden sind, kann immer noch eine Umzonung beantragen werden, welche auch parallel gestartet werden könnte. Ich denke nun an den Bereich der Alterssiedlung: Wenn man da wirklich zu Lösungen kommt und es ist ja ziemlich offensichtlich, dass ein Verein in Zukunft nicht alleine weiterentwickeln werden kann, weil er keinen Kredit erhält. Deshalb werden heute „Land auf und Land ab“ öffentlich-rechtliche Aktiengesellschaften gegründet. Solche Projekte werden über diese Instrumente ab-

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

gewickelt. Das hat aber keine Lösungen zu Folge für Familiengärten, Tennisclub und Spielplätze etc. Wenn man das nicht weiss, kann man das auch nicht umzonen.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser: Herr Füllemann, besten Dank für den Hinweis. Sie hätten den Antrag entsprechend stellen und begründen können. Es geht ja genau darum, dass wir über das gesamte Gebiet schauen sollen, was mit all den Erschliessungen etc. entstehen kann und auch wie und in welcher Zone überhaupt gebaut werden soll. Gibt es weitere Anträge?

Herr Daniel Kamber: Sie haben gesagt, man solle auch Nein sagen können. Mein Antrag lautet:

Auf die Einzonung Glärnisch ist zu verzichten. Mein zweiter Antrag ist derjenige, dass wenn der Antrag nicht angenommen wird, dass in diesem Gebiet eine Mehrwertabgabe von 20 % eingeführt wird, weil es eine Grünzone ist und anschliessend zu einer Bauzone wird. Dort könnte man eine Mehrwertabschöpfung vollziehen. Deshalb stelle ich die beiden Anträge.

Herr Sasa Subak, Metron Raumentwicklung AG: Betreffend der Mehrwertgeschichte. Der Kanton hat dies geregelt. Am 1. Mai 2017 treten die Bestimmungen in Kraft. Die BNO Neuenhof hat keine spezielle Regelungen zu den Mehrwertabgaben vorgesehen, deshalb gelten die Bestimmungen des Kantons und somit der Mindestansatz des Kantons von 20 %. Das bedeutet, falls die Einzonung Glärnisch rechtskräftig wird, muss der Gemeinderat die 20 % abholen. Der Einzonung gleichgestellt ist eine Umzonung, z.B. im Falle des Areals Händli von einer öffentlichen Zone in eine Wohn- und Arbeitsplatzzone. Meine Empfehlung ist somit, stellen Sie keine zusätzlichen Anträge, ausser Sie möchten, dass der Gemeinderat in der Gemeinde Neuenhof mehr als die Mindestabgabe von 20 % verlangen solle. Das Baugesetz ermöglicht den Gemeinden eine maximale Mehrwertabgabe von maximal 30 %. Diese Regelung gilt ab dem 1. Mai 2017.

Herr Daniel Kamber: Ich verzichte somit auf meinen zweiten Antrag. Am ersten Antrag:

Antrag

Auf die Einzonung Glärnisch in eine Zone W4 sei zu verzichten.

werde ich festhalten. Die Grünzone ist beizubehalten, da die Grünzone zu Killwangen immer kleiner wird und das Gebiet zwischen Bahngleis und Hauptstrasse nicht die beste Wohnlage ist. Besten Dank.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Frau Margrit Pfister: Ich habe nun gleich eine Frage betreffend der Mehrwertsteuerabgabe. Wie sieht die Situation dann im Gebiet Bifang aus, wenn die Gestaltungsplanpflicht kommen wird? Dann beantrage ich auch gleich, dass dort 30 % abgeschöpft wird.

Herr Sasa Subak, Metron Raumentwicklung AG: Sie können das beantragen, aber ich würde dies nicht zur Annahme empfehlen. Generell bei Gestaltungsplanpflicht und –plänen kam der Eindruck, man würde nur bei Gestaltungsplanpflicht eine Mehrwertabgabe profitieren. Für jeden Gestaltungsplan sind gezielte Vorgaben definiert worden, welche ein Grundeigentümer erfüllen muss. Sie müssen bereits von Gesetzes wegen gewisse Rahmenbedingungen an die Bauten, an die Erschliessung, an Freiraum etc. erfüllen. Das sind alles Mehrwerte, die Sie im Gegenzug zu einer möglichen Ausnutzungserhöhung erhalten. Bei den Gestaltungsplanverfahren ist es „ein Nehmen und Geben“. Es kann sein, dass dieser Zustand auf die Gebiete mit Gestaltungsplanpflichten gar nicht weiterverfolgt bzw. entwickelt werden, weil dann die Grundeigentümer sagen, dass sei für mich ein Null-Summen-Spiel. Ich muss schon von Gesetzes wegen her für die öffentliche Hand investieren und werde dann noch mit dieser Mehrwertabgabe bestraft. Planerisch wäre das Vorhaben für diese Gebiete nicht sinnvoll.

Frau Margrit Pfister: Wir haben Angst: Das Gebiet im Bifang gehört einer Pensionskasse und weiteren Grundeigentümern, wie die Gemeinde. Ich stelle somit folgenden **Antrag**.

Antrag

Die Parzellen 490, 492 und 493 sollen in der Zone OeB verbleiben (Verzicht Umzonung „Bifang“).

Dieses Land soll für spätere Bedürfnisse der Allgemeinheit dienen.

Herr Hansruedi Weibel: Ich nehme Stellung zum § 8 der BNO (Umgebungsschutz Dorfzone) und erläutere ihn dahingehend, dass es keine weitere Vorschriften braucht. Die bisherigen Bestimmungen der Dorfzone haben sich bewährt und die Gemeinde hat bestätigt, dass es keine konkreten Fälle gegeben hat, die dazu veranlassen, die ganze Angelegenheit zu komplizieren. Bereits im Baugesetz bestehen ausreichende gesetzliche Grundlagen für den Schutz des Dorfes. Eine zusätzliche kommunale Schutzregelung, welche über den Perimeter der Dorfstrasse hinausgeht, verteuert erfahrungsgemäss das Bauen. Zusätzlich kann es zu Verzögerungen und teilweise schwer nachvollziehbaren Einzelentscheidungen führen. Die Umsetzung ist unfair. So werden nicht alle an der Dorfzone angrenzenden Grundstücke gleich behandelt. Die für das Ortsbild viel wichtigeren Parzellennrn. 719, 718, 717 mit den Lagerhäusern sowie die Parzelle beim Bifang werden nicht vom neuen Paragraphen 8 bzw. von den Umgebungsschutzbestimmungen betroffen sein, obwohl diese Grundstücke für das Ortsbild einen sehr prägenden Einfluss haben. Aus diesem Grund soll

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

nicht auf Vorrat einen neuen Gesetzesartikel kreiert werden, der das Bauen noch weiter verteuern wird. Die geltenden Bestimmungen funktionieren und es sind keine Verfehlungen bekannt. Folglich stelle ich folgenden **Antrag**:

Antrag

§ 8 nBNO betreffend Umgebungsschutz Dorfzone sei ersatzlos zu streichen.

Herr Sasa Subak, Metron Raumentwicklung AG: Weshalb gibt es Ausnahmen zur Umgebungsschutzzone Dorfstrasse? Wir haben versucht, nicht ein Grundstück mit drei bis vier verschiedene Bestimmungen zu überlagern. Die erwähnten Parzellen mit den Lagerhäusern sind uns bewusst und dort braucht es eine Entwicklung, welche auch die Gemeinde begleiten kann. Gemäss Entwurf des Bauzonenplans ist für das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Deshalb haben wir davon abgesehen, diese Gebiete mit den Hallen ebenfalls mit einer Umgebungsschutz Dorfzone aufzunehmen. Zur Umgebungsschutz Dorfzone ist zu erwähnen: Was der Dorfkern anbelangt, ist eine gute Praxis vorhanden. Dies konnten wir auch an den durchgeführten Begehungen im Dorf erfahren. Mit den Grundeigentümern, mit denen wir Gespräche geführt haben, teilten mit, dass es sei am Anfang schwierig ist. Man hat den Grundeigentümern jedoch jeweils helfen können. Ein Resultat sehen Sie auch: An der Dorfzone wird nun weitergebaut und eine Weiterentwicklung in diesem Gebiet ist möglich. Der unmittelbare Rand der Dorfzone: Wir waren der Meinung, dass es in der neuen BNO einen Hinweis auf Kriterien braucht, wie am Rand der Dorfstrasse gebaut werden soll. Für diejenigen, welche vor zwei Wochen nicht an der Informationsveranstaltung anwesend waren, kurz ein zentraler Satz: Bei der Gestaltung der Bauten und Aussenräume ist auf den Charakter der Dorfzone Rücksicht zu nehmen. Es gelten die Beurteilungskriterien gemäss Paragraph so und so. Kriterien, welche bereits heute in der Bau- und Nutzungsordnung zu finden sind. Der Gemeinderat und auch wir als Planer finden, das der Verweis auf die Kriterien als Ausrufezeichen zu verstehen sind: „Moment, du befindest dich am Rande der Dorfzone und plane und projettierte frühzeitig und sinnvoll“. Deshalb sind wir der Auffassung, dass es den Grundeigentümer eher hilft und nicht dass sie zuerst ein Projekt machen, die der Gemeinderat bzw. die Bauverwaltung abweist, weil es nicht sinnvoll projiziert ist. Der Hinweis hilft eigentlich mehr dem Grundeigentümer am Anfang bei der Projektierung, nicht in die falsche Richtung zu planen.

Herr Titus Regensburger: Ich möchte mich kurz halten. Das Gebiet Händli soll gesamthaft überbaut werden, auch hinsichtlich des Gewerbes. In diesem Gebiet können neue Arbeitsplätze entstehen, aber auch erhalten oder erweitert werden. Besten Dank.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Frau Gemeindeammann Susanne Voser: Ich möchte gerne den Hinweis aufnehmen. Es ist eine neue Arbeits- und Wohnzone vorgesehen und über das gesamte Gebiet soll entwickelt werden. Sie haben sicher vernommen, dass der Kanton Aargau ein Hightech-Standort ist. Mit dem Paul-Scherer-Institut (PSI) werden im Kanton Aargau Forschungen getätigt und in den nächsten Phasen Unternehmungen in das Gebiet ziehen. Aus den Medien konnte in Erfahrung gebracht werden, dass bereits sechs Firmen mit dem Park „Innovare“ entstanden sind. Wir müssen nicht heute eine Firma in Neuenhof ansiedeln lassen, aber wir müssen bereit sein für die Zukunft. Wenn es einmal spannend für Neuenhof ist, dass zum Beispiel eine Firma im Hightech-Sektor bereit wäre, um mitdiskutieren zu können.

Frau Margrit Pfister: Wir haben noch einen **Antrag** zur Gestaltungsplanpflicht im Bifang. Dieser lautet:

Die Gestaltungsplanpflicht mit 7-geschossigen verdichtetem Bauen mit grossem subjektiven Ermessensspielraum zu verwerfen, da sie primär profitorientierten Umgehen der Wohnzone 4 dient. 7-geschossiges, verdichtetes Bauen passt überhaupt nicht in dieses Gebiet, weil der Bifang südlich an die Dorfkernzone und östlich an den Spielplatz angrenzt. Alle bestehenden Nachbarsliegenschaften, insbesondere die Einfamilienhäuser an der Ritzbündtstrasse, würden „erdrückt“.

Antrag

Auf den Gestaltungsplan Bifang sei zu verzichten bzw. aus dem Bauzonenplan zu streichen.

Herr Sasa Subak, Metron Raumentwicklung AG: Vielleicht noch etwas zu dieser Zahl 7. Ich weiss nicht, wie man auf die Zahl 7 kommen kann. Wir haben eine Grundzonierung, eine Wohnzone 4 mit Vollgeschossen und ein Attikageschoss. Mit dem Gestaltungsplan kann man, wenn gewisse Kriterien erfüllt werden und welche der Gemeinderat sowie der Kanton abgeseget haben, bis zu zwei zusätzliche Vollgeschosse bauen. Das heisst, wenn ich richtig zählen kann: Vier plus zwei ergibt sechs Vollgeschosse plus noch das Attikageschoss.

Frau Margrit Pfister: Ja, genau und das ergibt 7.

Herr Sasa Subak, Metron Raumentwicklung AG: Klar wird nun auf den schlimmstmöglichen Fall verwiesen. Aber mit den Zielen, die wir für das Gebiet Bifang anstreben und ebenfalls in der Bau- und Nutzungsordnung stehen, ist das nicht möglich; es schiesst sich aus. Auch hier würde ich dem Gemeinderat und den Kommissionen das Vertrauen schenken. Ebenso auf die vorgesehenen Verfahren im Kanton Aargau, die da sind, um eine gute Qualität erzielen zu können und ab einer Verdichtung die Frei- und Grünräume erhalten zu können. Damit man auch nicht wild irgendwelche Parkplätze anordnen und Garagen zusammenführen kann. Geben Sie der BNO in diesem speziellen Gebiet eine Chance. Auf drei Seiten des Gebietes hat

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

es bereits Mehrfamilienhäuser und auf der anderen Seite hat es auch Einfamilienhäuser. Aber es hat nicht nur Einfamilienhäuser an der Bifangstrasse.

Herr Roland Wiss: Aus den vielen Voten, die heute gefallen sind, entnehme ich, dass ein grosser Teil der Anwesenden eher persönliche Interessen und Anliegen hat. Das ist legitim und das gute Recht jedes Einzelnen in unserer Demokratie. Wir müssen aber nachher entscheiden, ob das der Allgemeinheit dienen wird oder ist ob es wichtiger ist, jedes einzelne private Anliegen gut zu sprechen. Ich bin der Meinung, dass die fünf Personen im Gemeinderat, die wir gewählt haben, samt der drei weiteren Personen auf der Bühne einen sehr guten Job erledigt haben. Sie haben in den letzten Jahren nicht einfach die Füsse auf dem Tisch gehabt. Sie haben sehr „gekrampt“ am Projekt. Ein so grosses Projekt hat immer Vor- und Nachteile. Irgendwann muss man halt auch über seinen eigenen Schatten springen und zu etwas Ja sagen können, was einem nicht immer den grössten und persönlichen Vorteil bringt. Ich bitte Sie, stimmen Sie der ganzen Vorlage zu, wie es Ihnen der Gemeinderat vorgelegt und präsentiert hat. Ich bin überzeugt davon, dass dies eine gute Sache ist. Danke.

Herr Daniel Burger: Wir hören immer wieder, der Gemeinderat hat die Entscheidungsbefugnisse, der Gemeinderat hat das letzte Wort. Ich appelliere an jeden Einzelnen im Saal: Im September 2017 sind Neuwahlen. Jeder der mitentscheiden will hat die Chance, sich aufstellen zu lassen. Sei es im Gemeinderat, aber auch in einer anderen Behörde oder Kommission. Dann können Sie hautnah mitmachen. Ich weiss aus eigener Erfahrung, dass man Mühe hat, Personen für ein Gremium zu finden. Nutzen Sie die Chance und machen Sie mit und nicht nur immer aufheben und Nein sagen. Danke.

Herr Daniel Jetel: Es war jetzt viel die Rede vom Areal Händli, vom Bifang oder dem Langacher. Das Wort Webermühle ist bis jetzt noch nicht gefallen. Ich bin aus der Webermühle und wohne dort bereits jahrelang und weiss nicht, ob ich der einzige aus dieser Gegend bin. Das würde mich gar nicht überraschen. Offensichtlich nicht. Ich weiss nicht, ob es jetzt der richtige Zeitpunkt ist, aber könnten Sie vielleicht mit ein paar Worten und Sätzen sagen, was eine Gesamtrevision der BNO für die Webermühle für die Zukunft bedeuten würde? Was könnte man bauen, was ist möglich bzw. was droht in der Webermühle? Merci.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Herr Sasa Subak, Metron Raumentwicklung AG: Was wir gesehen haben ist, dass die Webermühle auch mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt ist. Aus den 1960er- und 1970er-Jahre kann man in der Webermühle nicht mehr vernünftig planen und projektieren. Die Webermühle ist ein spezieller Ort in Neuenhof. Auch in der Webermühle soll eine gewisse Verdichtung und Entwicklung möglich sein. Dies aber auch in Begleitung und unter Kontrolle der Gemeinde. Deshalb wurde einerseits die spezielle Wohnzone „Webermühle“ geschaffen, andererseits wurde erwähnt, dass die Wohnzone „Webermühle“ der Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgebietes dient. Wir gehen aber nicht davon, dass die Webermühle abgerissen und etwas total Neues gebaut wird. Aber es gibt gewisse Möglichkeiten mit Ergänzungsbauten, welche man sich durchaus in der Webermühle vorstellen kann. Auf das hin wurden die Bestimmungen gefasst. Was dort konkret geplant und vorgesehen ist, kann ich Ihnen heute nicht sagen. Was ich Ihnen aber dazu sagen kann ist, dass die Bestimmungen wie im Entwurf vorgesehen, dem Gemeinderat die Möglichkeit bietet, die Entwicklung mitzusteuern. Ohne diese Bestimmung ist der Grundeigentümer frei, nach den bestehenden Bestimmungen dort zu bauen. Also, Ja zur Entwicklung in der Webermühle, jedoch unter Kontrolle und Begleitung der Gemeinde Neuenhof.

Herr Paul Marquart: Wie eingangs erwähnt, stelle ich namens der IGWN den **Antrag** betreffend Grenzabstände. Dieser lautet:

Antrag

Die Vorschriften über den kleinen Grenzabstand sind für alle Zonen gemäss geltender BNO beizubehalten.

Wir wollen die gleichen Grenzabstände gemäss bestehender BNO, anstatt für alle Zonen 4 m gemäss neuer Bestimmungen. Danke.

Herr Daniel Jetel: Für mich ist die Webermühle in diesem Moment gebaut. Natürlich kann man jeden Quadratmeter überbauen. Die Frage stellt sich, ob das langfristig sinnvoll ist. Was wären das für Häuser, wer würde dort bauen und wer würde dort hinziehen? Wer hätte das Interesse, dass 10 m vor ihren Blöcken 30 m hohe Blöcke entstehen und im Winter zwei bis drei Stunden Sonnenschein geniessen zu können, wenn überhaupt. Auf Seite 16 der Vorlage steht, dass eine neue Wohnzone „Webermühle“ eingeführt werden soll. Ist das korrekt?

Frau Gemeindeammann Susanne Voser: Es ist so, dass dort eine Gestaltungsplanpflicht besteht. Vielleicht haben Sie gesehen, dass es sich nicht nur um einen Gestaltungsplan um das Haus herum handelt, weil dann könnten Sie nicht viel bauen. Sondern die Gestaltungsplanpflicht gemäss Bauzonenplan führt über das ganze Gebiet der Webermühle. Der Bauzonenplan kann bei uns bezogen werden bzw. ist auch auf der Webseite ersichtlich.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Herr Daniel Jetel: Dürfte ich einen solchen Bauzonenplan beziehen?

Frau Gemeindeammann Susanne Voser: Selbstverständlich dürfen Sie einen solchen bei uns beziehen. Der Bauzonenplan wird ihm ausgehändigt.

Herr Sasa Subak, Metron Raumentwicklung AG: Zur Präzisierung: Die Wohnzone „Webermühle“ umfasst das ganze Gebiet von der Kantonsstrasse hinunter zur Limmat. Es ist also nicht nur die eigentliche Überbauung der Webermühle, sondern es sind auch die weiter oben liegenden Gebäude, welche nun in die neue Wohnzone „Webermühle“ kommen.

Frau Caroline Flück: Ich wohne nun seit 11 Jahren in der Gemeinde und ich habe das Gefühl, wenn ich hier so zuhöre, dass wenn ich morgen erwachen werde, alles anders sein wird. Das finde ich schade, denn es soll ja ein Projekt für unsere Zukunft sein. Ich hatte heute extrem Freude, wie viele junge Leute heute den Weg in die Turnhalle gefunden haben. Ich habe gar nicht gewusst, dass so viele junge Personen in Neuenhof leben. Ich finde, wir sollten uns öffnen für die Zukunft und sagen: „Moi, wir möchten nach vorne schauen und etwas Neues planen. Vor allem möchten wir gewappnet sein für die Zukunft.“ Dankeschön.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser fragt die Versammlung an, ob weitere Voten oder Anträge aus der Versammlung kommen?

Herr Heinz Bär: Ich stelle den Antrag, dass zuerst abgestimmt wird, ob die ganze Vorlage angenommen wird oder nicht. Wenn es abgelehnt wird, kann immer noch über die Teilanträge abgestimmt werden.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser: Das ist rechtlich nicht möglich. Die Bevölkerung hat einen Rückweisungsantrag abgelehnt. Das finde ich richtig. Seien Sie mutig und stimmen Sie ab. Es wird über jeden einzelnen Antrag abgestimmt. Am Schluss gibt es eine Hauptabstimmung bzw. Schlussabstimmung, welche noch formuliert wird, je nachdem, wie viele Teilanträge abgelehnt oder angenommen werden. Die Teilrückweisungen, welche angenommen werden, wird der Gemeinderat aufarbeiten und an einer der nächsten Einwohnergemeindeversammlungen nochmals zur Abstimmung bringen. Besten Dank aber für den Hinweis.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser: Ich frage die Versammlung nochmals an: Sind noch weitere Anträge im Raum?

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Herr Daniel Jetel gibt dem Gemeinderat den schriftlich formulierten **Antrag** betreffend § 27 nBNO Wohnzone „Webermühle“, welche zu streichen ist, ab.

Antrag

§ 27 nBNO Wohnzone „Webermühle“ sei zu streichen.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser: Ich frage nochmals nach: Sind weitere Anträge im Raum, welche noch gestellt werden?

Das ist nicht der Fall.

Zur Überbrückung bis die Anträge formuliert sind, dankt **Frau Gemeindeammann Susanne Voser** der Versammlung für die rege Teilnahme bzw. Diskussionen sowie Inputs:

Schön, dass Sie sich mit dieser Materie, die eigentlich so trocken scheint, auseinandersetzen. Sie sehen, es ist sehr spannend und was auch wichtig ist und ebenfalls wurde: wir stimmen heute über die Zukunft ab. Neuenhof ist nicht von heute auf morgen verändert. Es ist ein Prozess, der länger dauert. Auch bin ich froh, dass der Wirkungsbericht aufgenommen wird. In fünf Jahren werden wir Ihnen den Wirkungsbericht präsentieren und diesen zur Kenntnis nehmen und allenfalls korrigieren können. Im Jahre 1998 war die Zeit für die Abschaffung der Ausnutzungsziffer noch nicht reif genug, denn bereits zu diesem Zeitpunkt, als noch 541 Personen an dieser ersten Einwohnergemeindeversammlung, nach Abschaffung des Einwohnerrates, anwesend waren, wurde darüber bereits debattiert.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser gibt das weitere Vorgehen bezüglich dem Abstimmungsprozedere bekannt: Die Anträge werden auf der Leinwand erscheinen. Ich werde jeweils nachfragen, ob die Anträge dem Wunsch der Antragsstellenden entsprechen. Der Gemeinderat wird die gestellten Anträge jeweils ablehnen, da er hinter der Gesamtvorlage steht.

Die eingereichten und formulierten Anträge aus der Versammlung werden zur Abstimmung gebracht.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Frau Gemeindeammann Susanne Voser fragt nach, ob der formulierte und projizierte Antrag im Sinne der Antragssteller ist. **Dies wird bejaht.**

Abänderungsantrag 1 (Frau Isabella Roth, im Namen der IGWN)

Auf § 9 nBNO Hochhäuser sei zu verzichten und die entsprechenden Signaturen im Bauzonenplan seien zu streichen.

Abstimmung und Beschluss

Der Abänderungsantrag 1 wird mit 198 Ja-Stimmen gegen 144 Nein-Stimmen angenommen.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser informiert, dass der Gemeinderat den Abänderungsantrag nochmals zurücknehmen und nochmals zur Abstimmung bringen muss.

Herr Sasa Subak, Metron Raumentwicklung AG: Über die Abänderungsanträge, welche zurückgewiesen werden, wird nicht abschliessend abgestimmt. Es werden Anträge der Versammlung zu bestimmten Themen gestellt, die den Gemeinderat beauftragen, diese nochmals zu überprüfen und bei einer nächstmöglichen Gelegenheit der Versammlung zur abschliessenden Abstimmung bzw. Beschlussfassung zu unterbreiten. Damit dies richtig verstanden wird: Heute wird nicht abschliessend über die Themen entschieden. Der Gemeinderat hat das Votum bzw. den Antrag entgegen genommen. Der Gemeinderat könnte theoretisch nochmals mit dem gleichen Paragraphen und den gleichen Hochhausstandorten kommen. Wenn dann die Einwohnergemeindeversammlung nochmals Nein zum selben Antrag sagt, dann sind die drei Standorte gestorben. Sie stimmen heute zur Überprüfung der Elemente ab und nicht abschliessend. Die Hochhäuser werden also nochmals traktandiert.

Herr Bruno Fessler: Ich kann dem Vorgehen nicht ganz folgen: Wenn wir dann am Schluss dem gemeinderätlichen Antrag zustimmen möchten, ist es dann auch so, dass wir dann an einer nächsten Versammlung nochmals darüber abstimmen werden? Wenn wir doch nun sagen, dass wir die Hochhauszone nicht wollen, dann haben wir uns doch klar geäussert. Kann mich hier jemand genügend aufklären, damit ich das verstehe? Danke.

Protokoll

der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof von Montag, 27. März 2017

Herr Sasa Subak, Metron Raumentwicklung AG: Ich verstehe, dass dies verwirrend sein kann und ich verstehe, dass dies eigentlich dem ursprünglichen Zweck einer Einwohnergemeindeversammlung – abschliessend über gewisse Themen abzustimmen – widerspricht und auf Unverständnis stösst. Es hat aufgrund von Entscheidungen einer Einwohnergemeindeversammlungen, welche aufgrund eines einzelnen Paragraphen, jahrelange Rechtsstreite gegeben. Dies, weil der Kanton geänderten Paragraphen nicht vorgeprüft hat und sie dann dem Gesetz nicht entsprochen haben. Aufgrund dessen hat es vor ein paar Jahren eine Revision des Baugesetzes gegeben, die dazu geführt hat, dass die Einwohnergemeindeversammlungen Anträge oder Teile einer Planung an den Gemeinderat zur Überprüfung zurückzuweisen können. Das ist eine gesetzliche Änderung und alle Einwohnergemeindeversammlung im Kanton Aargau, wenn es um Nutzungsplanungen geht, haben sich daran zu halten. Sie haben nun mit der Zustimmung zu diesem Antrag den Gemeinderat beauftragt, die drei Standorte nochmals zu überprüfen. Der Gemeinderat hat nun einen Auftrag und muss dies tun. Zu einem späteren Zeitpunkt muss er der Versammlung sagen, ob am Antrag festgehalten wird oder ob er darauf verzichtet. Mit dem zweiten Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung wird dann abschliessend darüber entschieden. Das ist nicht etwas, was der Gemeinderat Neuenhof erfunden hat. Es ist eine Änderung des Baugesetzes, an welches wir uns halten müssen.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser: Die Teilbereiche, welche zurück an den Gemeinderat gehen, werden nun nochmals überprüft. Nur die Hauptabstimmung mit den Änderungen wird in der Limmatwelle publiziert und untersteht anschliessend der 30-tägigen Referendumsfrist. Der Teil, welcher nicht beanstandet wird (z.B. Siedlungsei), wird dann in Kraft treten. Wie bereits erwähnt, wird die Hauptabstimmung, je nach Ausgang der Abstimmungen über die Anträge, anschliessend formuliert und zur Abstimmung gebracht.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser fragt nach, ob der formulierte und projizierte Antrag im Sinne des Antragsstellers ist. Sie informiert, dass der Gemeinderat zuerst über das ganze Gebiet abstimmen möchte bzw. ob eine Umzonung gewünscht oder total darauf verzichtet wird.

(In diesem Moment existiert ein technisches Problem, welches behoben werden muss. Der Antrag kann nicht an die Leinwand projiziert werden.)

Frau Gemeindeammann Susanne Voser entschuldigt sich für die Störung. Sie fragt nach, ob der Antrag so richtig formuliert ist.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Herr Werner Füllemann: Ich muss Sie leider korrigieren. Die IGWN hat zwei Anträge über das Areal Händli gestellt. Einer (der ganzen Vertretung der IG betreffend Teilumzonung) und der Ergänzungsantrag (von einem Teil der Vertretung der IG) betreffend des gänzlichen Verzichts der Umzonung des Areals. Meiner Meinung nach, müsste man die beiden Anträge nun gegenüberstellen. Der obsiegende Antrag müsste man dann nochmals zur Abstimmung gebracht werden.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser stellt klar, dass zuerst auf den gänzlichen Verzicht der Umzonung des Areals Händli und anschliessend über die Teilumzonung abgestimmt wird. Ist das im Sinne der IGWN?

Herr Werner Füllemann: Die Meinung war gewesen, dass mit der Teilumzonung das Landwirtschaftsgebiet gemeint war. Der Rest, welcher bereits genutzt ist (Tennisplätze bis zu den Familiengärten), würde in der Zone OeB verbleiben. Beim Ergänzungsantrag würde alles in der Zone OeB verbleiben.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser teilt mit, dass dies so verstanden wurde. Sie stellt – nach einem kurzen Unterbruch bezüglich Klärung des Antrages – klar, dass zuerst auf den gänzlichen Verzicht der Umzonung (Ergänzungsantrag) abgestimmt wird. Anschliessend wird die Abstimmung über die noch Teilumzonung vorgenommen.

Dies wird von der Versammlung unterstützt (Hier herrscht eine gewisse Unruhe im Saal).

Abänderungsantrag 2 (Herr Wener Füllemann, im Namen der IGWN)

Auf die Umzonung des Areals Händli von der Zone OeB in eine Wohn- und Arbeitszone sei gänzlich zu verzichten.

Abstimmung und Beschluss

Der Abänderungsantrag 2 wird mit 145 Ja-Stimmen gegen 179 Nein-Stimmen abgelehnt.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser: Der gänzliche Verzicht der Umzonung des Areals Händli wird abgelehnt.

Herr Werner Füllemann: Sie haben von uns verlangt, dass wir genaue Anträge formulieren müssen. Und was machen Sie? Sie kehren die Anträge einfach um, wie es Ihnen so passt. Das geht nicht. Sie können dann nicht einfach etwas anderes vorlesen (kurzer Unterbruch).

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Herr Markus Weisstanner: Bei dieser Abstimmung geht es im Moment darum, ob ein Antrag angenommen oder abgelehnt wird und nicht, ob man dem Gemeinderat folgen will oder nicht. Danke (kurzer Unterbruch).

Frau Gemeindeammann Susanne Voser verliest den nachstehenden Antrag:

Abänderungsantrag 3 (Herr Eugen Suter, im Namen der IGWN)

Auf die Umzonung des Areals Händli von der Zone OeB in eine Wohn- und Arbeitszone sei zu verzichten, ausgenommen den heute landwirtschaftlich genutzten Teil (zwischen Arbeitsplatzzone und bestehenden Tennisplätzen).

Abstimmung und Beschluss

Der Abänderungsantrag 3 wird mit 70 Ja-Stimmen gegen 229 Nein-Stimmen abgelehnt.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser fragt nach, ob der formulierte und projizierte Antrag im Sinne des Antragsstellers ist.

Herr Daniel Kamber bejaht dies.

Abänderungsantrag 4 (Herr Daniel Kamber)

Auf die Einzonung Glärnisch in eine Zone W4 sei zu verzichten.

Abstimmung und Beschluss

Der Abänderungsantrag 4 wird mit 80 Ja-Stimmen gegen 213 Nein-Stimmen abgelehnt.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Frau Gemeindeammann Susanne Voser fragt nach, ob der formulierte und projizierte Antrag im Sinne des Antragsstellers ist.

Herr Hansruedi Weibel bejaht dies.

Abänderungsantrag 5 (Herr Hansruedi Weibel)

§ 8 nBNO betreffend Umgebungsschutz Dorfzone sei ersatzlos zu streichen.

Abstimmung und Beschluss

Der Abänderungsantrag 5 wird mit 39 Ja-Stimmen gegen 219 Nein-Stimmen abgelehnt.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser fragt nach, ob der formulierte und projizierte Antrag im Sinne der Antragstellerin ist.

Frau Margrit Pfister: Mein Antrag ist umfassender gewesen und ich habe doch zwei Anträge gestellt.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser: Wir haben die beiden Anträge kürzer gefasst und über Begründungen zu den Anträgen muss nicht abgestimmt werden. Stimmt der Antrag, wie er formuliert und projiziert wird?

Frau Margrit Pfister bejaht dies.

Abänderungsantrag 6 (Frau Margrit Pfister)

Auf den Gestaltungsplan Bifang sei zu verzichten bzw. aus dem Bauzonenplan zu streichen.

Abstimmung und Beschluss

Der Abänderungsantrag 6 wird mit 126 Ja-Stimmen gegen 175 Nein-Stimmen abgelehnt.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Frau Gemeindeammann Susanne Voser fragt nach, ob der formulierte und projizierte Antrag im Sinne des Antragsstellers ist.

Frau Margrit Pfister bejaht dies.

Abänderungsantrag 7 (Frau Margrit Pfister)

Die Parzellen 490, 492 und 493 sollen in der Zone OeB verbleiben (Gebiet „Bifang“).

Abstimmung und Beschluss

Der Abänderungsantrag 7 wird mit 170 Ja-Stimmen gegen 127 Nein-Stimmen angenommen.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser fragt nach, ob der formulierte Antrag im Sinne des Antragsstellers ist.

Nun wird ein Antrag projiziert, der durch die IGWN nicht begründet bzw. gestellt und eingereicht wurde. Anstelle des Antrages betreffend Grenzabstände wird fälschlicherweise der nicht gestellte Antrag betreffend Arealüberbauungen projiziert.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser fragt nach, ob dieser wirklich formuliert und schriftlich eingereicht und diskutiert wurde?

Dies wird aus der Versammlung verneint. Dieser Antrag kommt somit nicht zur Abstimmung.

Herr Daniel Jetel: Ich muss meine Namen präzisieren. Ich heisse Jetel und nicht Jezel. Sie sind entschuldigt, weil ich meine eigene Handschrift zum Teil nicht lesen kann. Vom Inhalt des Antrages ist es für mich in Ordnung. Es geht um den Verzicht bzw. Streichung des Paragraphen § 27 (dies wird korrigiert).

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

In diesem Augenblick fällt die Technik wiederum aus. Frau **Gemeindeammann Susanne Voser** verliert in diesem Fall den Antrag:

Abänderungsantrag 8 (Herr Daniel Jetel)

§ 27 nBNO Wohnzone „Webermühle“ sei zu streichen.

Abstimmung und Beschluss

Der Abänderungsantrag 8 wird mit 96 Ja-Stimmen gegen 180 Nein-Stimmen abgelehnt.

Frau **Gemeindeammann Susanne Voser** fragt nochmals nach, ob ein weiterer Antrag offen ist. Dies wird bejaht. Der formulierte Antrag von Herrn Marquart im Namen der IGWN ist noch offen (kurzer Unterbruch).

Frau **Gemeindeammann Susanne Voser** verliert den letzten formulierten und eingereichten Antrag, da die Technik nicht funktioniert.

Abänderungsantrag 9 (Herr Paul Marquart, im Namen der IGWN)

Die Vorschriften über den kleinen Grenzabstand seien für alle Zonen gemäss geltender BNO beizubehalten.

Abstimmung und Beschluss

Der Abänderungsantrag 9 wird mit 186 Ja-Stimmen gegen 120 Nein-Stimmen angenommen.

Es sind keine weiteren Anträge offen. Die Technik funktioniert in diesem Augenblick wieder. Kurzer Unterbruch infolge Formulierung des Hauptantrages.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser: Ich entschuldige mich für die Panne. Im Jahre 1998 war vermutlich noch kein Computer mit dabei. Heute, wo man sich auf die Technik verlässt, wird einem einen Strich durch die Rechnung gezogen.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Frau Gemeindeammann Susanne Voser gibt der Versammlung einen Moment Zeit, um den Antrag betreffend Schlussabstimmung durchzulesen.

Sie verliest den geänderten Antrag der Schlussabstimmung.

Herr Werner Füllemann: Der Antrag ist nicht richtig formuliert. Es wurden drei Änderungsanträge an den Gemeinderat zurückgewiesen (kurzer Unterbruch infolge Umformulierung des Hauptantrages).

Der Hauptantrag bzw. die Schlussabstimmung wird nochmals korrigiert bzw. wieder projiziert.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser verliest nochmals den Antrag und führt die Hauptabstimmung bzw. die Schlussabstimmung endgültig durch:

Schlussabstimmung

Die Einwohnergemeindeversammlung wolle die Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, bestehend aus

- **Bauzonenplan**
- **Kulturlandplan**
- **Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

genehmigen. Dies mit den vom Gemeinderat beschlossenen Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage und den von der Einwohnergemeindeversammlung angenommenen Änderungen betreffend der Hochhausstandorte, der Umzonung Bifang, der Harmonisierung des kleinen Grenzabstandes.

Abstimmung und Beschluss

Die Schlussabstimmung wird mit 289 Ja-Stimmen gegen 36 Nein-Stimmen angenommen.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser bedankt sich für die Zustimmung zur Schlussabstimmung.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Traktandum 3

Verschiedenes

Frau Gemeindeammann Susanne Voser bittet die Anwesenden, von folgenden Terminen Kenntnis zu nehmen:

Termine

19.06.2017	Einwohnergemeindeversammlung in der Turnhalle Zürcherstrasse
20.06.2017	Ortsbürgergemeindeversammlung im Waldhaus Neuenhof
24.06.2017	2. Dorfrundgang mit S. Hochstrasser „Neuenhof im Wandel der Zeit“
07.-10.09.2017	Neuenhoferfest 2017 mit dem Thema „Überflieger“

Diskussion

Frau Gemeindeammann Susanne Voser eröffnet die **Diskussion**:

Frau Margrit Pfister: Wieso ist der projizierte Antrag betreffend Arealüberbauungen nicht zur Abstimmung gebracht worden? Ich möchte gerne eine Erklärung.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser: Die IGWN - und das kann Herr Werner Füllemann bestätigen - hat im Vorfeld vier Abänderungsvorschläge eingereicht und hat den Abänderungsvorschlag betreffend Arealüberbauungen heute Nachmittag vor der Versammlung zurückgezogen und nicht gestellt.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser: Ich fordere Herrn Werner Füllemann auf, dies im Saal zu bestätigen.

Herr Werner Füllemann: Dies ist grundsätzlich richtig. Wir haben zwar einen Abänderungsantrag vorbereitet und dieser hätte bei Ihnen liegen müssen. Aber...

Frau Gemeindeammann Susanne Voser: Es ist nicht grundsätzlich richtig. Sie haben heute drei Abänderungsvorschläge eingereicht.

Herr Werner Füllemann: Nein, das ist nicht so. Wir haben im Rückweisungsantrag drei Abänderungsvorschläge eingereicht und dann alle einzelnen Anträge inkl. Antrag 4, schriftlich abgegeben. Es ist schon so, wie es Frau Margrit Pfister sagt.

Protokoll
der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung Neuenhof
von Montag, 27. März 2017

Aus der Versammlung (nicht am Mikrofon und somit ist der Name nicht hörbar) kommt ein Votum, weshalb dann nicht darüber diskutiert wurde, wenn behauptet wird, dass ein Antrag gestellt wurde?

Frau Gemeindeammann Susanne Voser: Ich danke für das Votum aus dem Publikum mit dem Hinweis, weshalb haben Sie dann nicht darüber diskutiert.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser dankt allen für die aktive Mitgestaltung dieser ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung. Sie wünscht allen einen schönen Abend und lädt die Versammlung zu einem Apéro ein.

Die Diskussion wird nicht weiter benützt.

Frau Gemeindeammann Susanne Voser kann die ausserordentliche Einwohnergemeindeversammlung um 23.05 Uhr schliessen.

Für das Protokoll

GEMEINDERAT NEUENHOF

Gemeindeammann



Susanne Voser

Gemeindeschreiber

Raffaele Briamonte