



## Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Montag, 22. August 2016

---

**Frau Gemeindeammann Susanne Voser** begrüsst alle Anwesenden namens des Gemeinderates zur heutigen ausserordentlichen Ortsbürgerversammlung.

### Eintreten

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

Beschlüsse einer Ortsbürgergemeindeversammlung sind dann rechtskräftig, wenn die beschliessende Mehrheit wenigstens 1/5 der Stimmberechtigten ausmacht. Die heutige Ortsbürgergemeindeversammlung ist mit 49 anwesenden Stimmberechtigten definitiv beschlussfähig.

Die Traktandenliste und die Anträge wurden rechtzeitig zugestellt und sind öffentlich aufgelegt. Die Traktandenliste enthält folgende Geschäfte:

### Traktandenliste

1. Protokoll vom 21. Juni 2016, Genehmigung
2. Konsultativabstimmung zu den Anträgen in Bezug auf das Areal „Härdli“
3. Verschiedenes

\*\*\*\*\*

### Traktandum 1

#### Protokoll vom 21. Juni 2016, Genehmigung

Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 21. Juni 2016 lag während der Aktenaufgabe auf und konnte ebenfalls auf der Webseite der Gemeinde Neuenhof [www.neuenhof.ch](http://www.neuenhof.ch) heruntergeladen werden.

Die Diskussion wird nicht benützt.

## Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Montag, 22. August 2016

---

### Antrag

Die Ortsbürgergemeindeversammlung wolle das Protokoll vom 21. Juni 2016 genehmigen.

**Dieser Antrag wird einstimmig angenommen.**

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

\*\*\*\*\*

### Traktandum 2

#### Konsultativabstimmung zu den Anträgen in Bezug auf das Areal „Härdli“

##### Ausgangslage

An der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 23. Juni 2015 wurden von Herrn Fritz Voser, als Vertreter der Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde, unter dem Traktandum „Verschiedenes“ folgende zwei Anträge zur Konsultativabstimmung gestellt:

##### Antrag 1, Verzicht auf eine Umzonung des Areals Härdli

*Der Gemeinderat wird beauftragt, auf die Umzonung Härdli zu verzichten und das Land der Ortsbürgergemeinde in der öffentlichen Zone zu belassen. Die Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde bittet die Versammlung, diesen Antrag zu unterstützen.*

##### Antrag 2, Unterstellung Moratorium des Landes

*Der Gemeinderat wird beauftragt, die bauliche Entwicklung des Härdli-Areals (sprich Land der Ortsbürgergemeinde) einem 10-jährigen Moratorium zu unterstellen. Ausgenommen ist die Parzelle der Alterssiedlung. Die Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde bittet die Versammlung, diesen Antrag zu unterstützen.*

Der Gemeinderat hat die Anträge zur Prüfung entgegengenommen. Der vom Gemeinderat zu prüfende Gegenstand ist auf die Traktandenliste der nächsten Versammlung zu setzen. Ist dies nicht möglich, so sind ihr die Gründe darzulegen.

Kommunale Konsultativabstimmungen sind behördlich angeordnete Abstimmungen der Stimmbürger oder der Einwohnerratsmitglieder mit rechtlich unverbindlichem Ergebnis. Das Ergebnis einer solchen Konsultativabstimmung dient dem zuständigen Organ (Gemeinderat) gewissermassen als Richtlinie.

## Protokoll

### der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Montag, 22. August 2016

---

An der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 24. November 2015 informierte der Gemeinderat wie folgt:

*Die Revision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) befindet sich im ersten Vorprüfungsverfahren. Eine erste fachliche Stellungnahme des Kantons liegt vor. Seitens des Kantons wird gefordert, genauere Angaben zur Nutzung und Dichte auf dem Areal anzubringen. Bis Ende Jahr 2015 erfolgt nun eine Überarbeitung des Berichts. Der Gemeinderat möchte zudem die Ergebnisse der Testplanungen im Zentrum vom 27. November 2015 sowie den zweiten Vorprüfbericht des Kantons abwarten, damit er anschliessend eine saubere Diskussionsgrundlage zum Areal Händli hat. Durch diese zahlreichen Unklarheiten hat die Projektleitung in Zusammenarbeit mit dem Ortsplaner entschieden, das Projekt „Projektentwicklung Händli“ zurzeit auf „standby“ zu setzen.*

*Aufgrund der Verschiebung des Terminplans der BNO werden die zwei an der Sommergemeindeversammlung 2015 gestellten Anträge von Herrn Fritz Voser zurzeit noch nicht zur Abstimmung gebracht. Es wird zudem erwähnt, dass der Bevölkerung am 11. Januar 2016 die Testplanungen im Zentrum anlässlich einer Informationsveranstaltung präsentiert werden. Weitere Informationsveranstaltungen werden folgen. Gemäss aktuellem Terminplan ist die Genehmigung der neuen Bau- und Nutzungsordnung an der Einwohnergemeindeversammlung vom 21. November 2016 vorgesehen.*

An der Einwohnergemeindeversammlung vom 20. Dezember 2010 wurde die Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO), gestützt auf die „Strategie Vorwärts“, von der Bevölkerung mit grosser Mehrheit angenommen. Dadurch soll sich Neuenhof mittel- bis langfristig zu einem attraktiven Wohnstandort mit einer abgewogenen Bevölkerungsstruktur entwickeln. Die Neupositionierung des Areals Händli stellt mit der Arealfläche von ungefähr 6.4 Hektaren das wichtigste Entwicklungspotenzial der Gemeinde Neuenhof dar.

Anlässlich der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 25. Juni 2013 wurde dem Vorgehen für die Entwicklung des Areals Händli zugestimmt sowie eine Arbeitsgruppe mit Vertretern der Ortsbürgergemeinde, der Einwohnergemeinde und dem Verein für Alterssiedlungen Neuenhof „Sonnmatt“ eingesetzt. Die Arbeitsgruppe hat die Grundlagen sowie mögliche Planungsinstrumente für die Entwicklung des Areals Händli erarbeitet.

An der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 26. November 2013 wurde über den Planungsstand informiert. Gestützt auf die definierten Planungsschritte wurden die Grundlagen für die weitere Projektentwicklung festgelegt.

Die Ortsbürgergemeindeversammlung hat am 24. Juni 2014 der Absichtserklärung für die partnerschaftliche Entwicklung des Areals Händli einstimmig zugestimmt. Am 8. September 2014 wurde diese Absichtserklärung durch die Vertreter unterzeichnet.

## Protokoll

### der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Montag, 22. August 2016

---

Für das Gebiet Händli wurden folgende Grundsätze festgelegt:

- Die Potenziale des Entwicklungsgebiets Händli sind anzugehen und umzusetzen.
- Für die mittel- bis langfristige Verlagerung der Sportanlagen und Familiengärten wird ein Ersatzstandort angeboten.
- Im Gebiet Händli ist ein attraktiver, parkartiger Verbindungskorridor vom Siedlungsgebiet zur Limmat zu realisieren und die Zugänglichkeit zur Limmat für Badende zu gewährleisten.
- Für das Gebiet Händli ist im Rahmen der Gesamtkonzeption ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept für die Uferpromenade zu erarbeiten.
- Mit der Entwicklung des Gebiets Händli kann Wohnen und Arbeiten in unmittelbarer Umgebung der Limmat geschaffen werden.

Die vorstehenden Grundsätze bekräftigten die Grundeigentümer mit der Absichtserklärung, dass das Areal Händli in einem kooperativen Prozess entwickelt wird. Es wird eine qualitätsvolle Entwicklung des Areals angestrebt, welche gleichzeitig zur Aufwertung der ganzen Gemeinde beitragen soll.

Gestützt auf die Thematik der Umzonung des Areals Händli bestehen bei der Ortsbürgergemeinde zwischenzeitlich Zweifel an der Notwendigkeit. Ebenfalls diskutiert man auch über die Verbindlichkeit der gegenseitig unterzeichneten Absichtserklärung zur gemeinsamen Entwicklung des entsprechenden Areals mit den betroffenen Grundeigentümern. Durch die zahlreichen Unsicherheiten hat die Projektleitung in Zusammenarbeit mit dem Ortsplaner entschieden, dass man das Projekt „Projektentwicklung Händli“ zurzeit auf „standby“ setzt.

### **Aktueller Stand der Bau- und Nutzungsordnung in Bezug auf das Areal Händli**

#### Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan ist das Areal Händli als Umnutzungsgebiet aufgenommen worden. Die im Richtplan festgesetzte Siedlungsgebietserweiterung wurde aufgrund des absehbaren Bedarfs bezüglich der Innenentwicklung festgelegt. Aus Sicht des Richtplans ist die geplante Umzonung/Umnutzung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) in die Zone Wohnen und Arbeiten (WAH) des Gebiets Händli sachgerecht. Die Entwicklung entlang der Limmat soll einem gemischten Gebiet dienen. Das Areal Händli ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die entsprechenden Richtwerte bzw. Bandbreiten für Dichte, Abstände, Grünflächen usw. sollen im Detail festgelegt werden. Die Richtplanänderung erlangte Verbindlichkeit für die Behörden und bildet damit die Genehmigungsvoraussetzung für die kommunale Nutzungsplanung. Der kantonale Richtplan muss noch vom Bund abgesegnet werden.

## Protokoll

### der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Montag, 22. August 2016

---

#### Räumliches Gesamtkonzept (RGK) – Gesamtrevision Nutzungsplanung BNO

Im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung wurden von der Projektleitung und der Ortsplanungskommission sowie anlässlich von verschiedenen Foren mit der Bevölkerung die Grundlagen für die neue BNO mit Bauzonen- und Kulturlandplan erarbeitet. Die Umsetzung erfolgte aufgrund des erstellten Zielkatalogs der räumlichen Entwicklung mit Zukunftsbild „Vision 2030“ sowie gestützt auf das behördenverbindlich verabschiedete Räumliche Gesamtkonzept (RGK). Im Sinne von § 3 BauG führte die Behörde parallel zur Vorprüfung beim Departement, Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau das Mitwirkungsverfahren vom 27. März bis 30. April 2015 durch. Im Weiteren wurde eine Testplanung im Zentrum durchgeführt. Gestützt auf die kantonale Stellungnahme sind die Mitwirkungseingaben sowie die Resultate der Testplanung in die Planunterlagen entsprechend eingeflossen und wurden dem Kanton zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht.

#### Testplanungen im Zentrum

Um Klarheit über die Ziele und Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung zu erhalten, wurde seitens der Gemeinde für das Ortszentrum sowie die Zürcherstrasse eine Testplanung eingeleitet, mit welcher gesamtheitliche Ideen und Visionen für eine qualitätsvolle Entwicklung des Zentrums und der Gebiete entlang der Zürcherstrasse aufgezeigt werden sollen. Es wurden drei Planungsteams zur Testplanung eingeladen, die sich aus Fachleuten aus den Bereichen Verkehr, Städtebau und Landschaft zusammensetzten.

Als benachbartes Entwicklungsgebiet wurde über das Areal Händli ebenfalls, als Anhang, ein mögliches Nutzungs- und Gestaltungskonzept mit den entsprechenden Bebauungsmöglichkeiten mit Nachweis der Freiräumen aufgezeigt. Die Ergebnisse des Konzeptplans wurden in die Gesamtrevision der Ortsplanung eingebunden und definieren die weiteren erforderlichen Planungsschritte.

Die aufgezeigten möglichen Nutzungs- und Gestaltungskonzepte für das Areal Händli können mit der festgelegten Gestaltungsplanpflicht für das Areal Händli umgesetzt werden.

## Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Montag, 22. August 2016

---

### Stellungnahme des Gemeinderates zu den gestellten Anträgen

#### a) Umzonung Areal Händli

Gestützt auf den erarbeiteten Zielkatalog mit Zukunftsbild sowie das Räumliche Gesamtkonzept (RGK) wird im Areal Händli eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung angestrebt. Das Siedlungsgebiet soll sich Richtung Limmat weiterentwickeln. Ziel ist es, die Gemeinde Neuenhof als Wohn- und Wirtschaftsstandort attraktiver zu machen. Das Areal Händli soll für die Neupositionierung entwickelt werden und als Katalysator für die Aufwertung des Wohn- und Dienstleistungsgebietes dienen. Die räumliche Entwicklung Richtung Limmat stärkt und wertet zusätzlich den Einbezug des ÖV's (S-Bahnhaltestelle) auf. Gestützt auf die vorstehenden erläuterten Grundsätze bekräftigten die Grundeigentümer des Areals Händli mit der Absichtserklärung vom 8. September 2014, dass das Gebiet in einem kooperativen Prozess entwickelt wird. Es wird eine qualitätsvolle Entwicklung des Areals angestrebt, welche gleichzeitig zur Aufwertung der ganzen Gemeinde beitragen soll. Folgende Zielsetzungen wurden festgelegt:

*„Arealentwicklung Händli“ unter Einbezug der "Siedlungserneuerung im Innern" – Innenentwicklung*

Die Ausschöpfung des Potenzials Händli erfolgt in Abhängigkeit zur qualitätsvollen Entwicklung der Gesamtgemeinde. Die Sanierung des Gebäudebestandes im Zentrum hat ebenso Priorität wie die Realisierung von neuen Bebauungen. Die Entwicklung des Areals Händli soll darum etappenweise und unter Voraussetzung einer gleichzeitigen Siedlungserneuerung im Zentrum erfolgen. Die Grundeigentümer steuern den Prozess mit einer gezielten Freigabe der Bauetappen.

*Entwicklungspotenzial Alterssiedlung Sonnmatt*

Die Ausbauoptionen für die Alterssiedlung zu einem Alters-Kompetenzzentrum werden im weiteren Prozess berücksichtigt. Die Gesamtanlage Händli soll auch für ältere Menschen ein interessantes Wohnumfeld schaffen. Mit dem im RGK vorgesehenen Verbindungskorridor vom Bahnhof zur Limmat müssen Lösungen für bessere Querungsmöglichkeiten der Bahnlinie zum Areal Händli realisiert werden.

*Nutzungsdurchmischung*

Für das Gebiet Händli wird eine generationenübergreifende Wohn- und Arbeitsnutzung angestrebt. Bei den Wohnnutzungen steht eine geeignete Mischung im Vordergrund (Familien, Alleinstehende, Wohnen im Alter, Pflege etc.). Arbeitsnutzungen können in der Nähe des Bahnhofes realisiert werden und zur Lösung von Lärmschutzaufgaben beitragen.

## Protokoll

### der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Montag, 22. August 2016

---

#### *Öffentlicher Raum*

Im Gebiet Händli sind öffentliche Freiraumnutzungen von grosser Bedeutung und in die Projektentwicklung einzubeziehen. Insbesondere soll in die Gesamtplanung ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept für die Uferpromenade, ein parkartiger Verbindungskorridor zwischen Bahnhof und Limmat sowie eine attraktive Durchwegung für den Langsamverkehr integriert werden. Fusswege sollen weitgehend barrierefrei und für behinderte sowie ältere Menschen gut zugänglich geplant werden.

#### *Qualitätssicherung / Gesamtkonzept*

Es wird eine standort- und quartierverträgliche Nutzung des Areals mit einer nachhaltigen Ausstrahlung auf die Gesamtentwicklung der Gemeinde angestrebt. Die Arealüberbauung soll eine hochwertige städtebauliche und gestalterische Architektur- und Freiraumqualität aufweisen. Zur Qualitätssicherung dieser Anforderungen wird als übergeordnetes Planungsinstrument ein Gesamtkonzept über das Areal Händli erstellt (Gestaltungsplanpflicht). Dieser beinhaltet die Grundsätze bezüglich Bebauung, Freiraum und Erschliessung. Für die Erarbeitung bzw. für Umsetzung des Gesamtkonzeptes werden allfällige Folgeverfahren (z.B. Testplanungen, Architekturwettbewerbe etc.) einbezogen.

Die vorstehenden Erwägungen bzw. Ziele wurden im Rahmen der Strategie Vorwärts sowie gestützt auf den Grundlagen und Ergebnissen in Bezug der Erarbeitung der Gesamtrevision Nutzungsplanung festgelegt. Die Ausgangslage hat sich gegenüber dem Planungsprozess nicht verändert. Der Gemeinderat hält deshalb an den raumplanerischen Grundsätzen für das Areal Händli sowie an der von den Stimmbürgern anlässlich der Einwohnergemeindeversammlung vom 20. Dezember 2010 definierte Strategie fest.

#### b) Unterstellung Moratorium des Areals Händli

Mit einem 10-jährigen Moratorium für das Areal Händli wird die geplante Innenentwicklung der Gemeinde blockiert. Die Funktionsfähigkeit als urbaner Raum würde gestört bzw. behindert. Die räumliche Entwicklung der Gemeinde kann nicht gemäss Vorgabe auf die angestrebte Gesamtentwicklung abgestimmt werden. Die zentrale Aufgabe der Zonenplanrevision mit den Massnahmen zur Innenentwicklung sowie zur Stärkung der urbanen Qualität würde dadurch mit diesem Vorhaben beeinträchtigt und erschwert. Das „Schlüsselareal“ Händli wurde zur Sicherung der angestrebten Innenentwicklung mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die wesentlichen Zielsetzungen und Rahmenbedingungen wurden in der neuen BNO aufgenommen.

Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen ist die angestrebte Siedlungsstrategie „Neuorientierung“ für das Areal Händli aufgrund des RGK umzusetzen. Der Gemeinderat hält deshalb an dieser Strategie weiterhin fest.



## Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Montag, 22. August 2016

---

**Frau Gemeindeammann Susanne Voser** beginnt ihre Ausführungen mit einem Zitat: „Entscheidungen zu treffen sind manchmal ziemlich schwer, vor allem, wenn man nicht weiss, ob sie richtig sind.“ Sie geht nochmals auf das Traktandum ein und informiert anhand einer Powerpoint-Präsentation ausführlich über die Gründe für eine neue Bau- und Nutzungsordnung, über den Start im Jahre 2010, über den aktuellen Stand der Revision sowie über das weitere Vorgehen und die nächsten Schritte. Der Gemeinderat muss sich immer wieder den Vorwurf gefallen lassen, dass er im Mitwirkungsverfahren keine Veränderungen vorgenommen hat. Die wichtigsten Veränderungen nach dem Mitwirkungsverfahren werden aufgezeigt:

- Verzicht auf die Umzonung Areal Lindenstrasse;
- Reduktion Standorte Hochhäuser von 7 auf 3;
- Reduktion der Gebäudehöhe der Hochhäuser;
- Verzicht auf die Umzonung oberhalb des Rehweges;
- Verzicht auf die explizite Aufnahme der Substanzschutzobjekte der Dorfzone im Zonenplan;
- Verzicht auf Spezialzone Rüsler;
- Umzonung an der Güterstrasse: W3 statt W4;
- Einzonung Langacher: Reduktion der Arealfläche von 6,4 ha auf 3,6 ha;
- Verzicht auf Nutzungen der Landwirtschaft im Areal „Langacher“;
- Reduktion Siedlungsei im Siedlungstrengürtel.

### Diskussion:

**Herr Fritz Voser:** Die Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde ist in verschiedenen Kommissionen vertreten und bestens informiert. Die Finanzkommission ist heute zum Ergebnis gekommen, dass die gestellten Anträge nochmals zu unterstreichen sind. Es ist wichtig, dass über die Anträge diskutiert wird. Die Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde schaut die Bau- und Nutzungsordnung aus dem Gesichtspunkt „Finanzen“ an. Wenn es der Einwohnergemeinde finanziell schlecht geht, geht es auch der Ortsbürgergemeinde schlecht. Als Ureinwohner von Neuenhof trägt die Finanzkommission eine gewisse Mitverantwortung. Deshalb ist es wichtiger, über gewisse Punkte zu diskutieren, die von Frau Gemeindeammann noch nicht erwähnt wurden:

1. Die Finanzkommission fordert seit Jahren ein qualitatives Wachstum von Neuenhof. Es darf nichts projiziert werden, was nicht einen positiven Einfluss auf die Finanzen von Neuenhof hat. Dabei denkt er an das Gebiet „im Quer“. Im Quer wurde der Zuzug von finanzkräftigen Neuzuzügern versprochen. Das Ziel wurde nicht erreicht, denn die erste Etappe ist sogar mit der eidgenössischen Wohnbauförderung verkauft worden. Auch der Bau eines Hotels wird der Gemeinde finanziell nicht viel bringen. Die Strategie von Neuenhof muss nicht „Vorwärts“, sondern „Strategie Qualität“ heissen.
2. In den Kommissionen war von rund 10'000 Einwohnern bis ins Jahr 2030 die Rede. Neuenhof mit 8'800 Einwohnern hat heute bereits über 200 Leerwohnungen (Webermühle etc.). Mit der Erneuerung des urbanen Gebietes und der bevorstehenden Projekten (Webermühle, Kappelstrasse etc.) wird das Ziel von 10'000 Einwohnern locker erreicht. Er ist grundsätzlich nicht gegen eine

## Protokoll

### der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Montag, 22. August 2016

---

Umzonung des Areals Händli; jedoch sollen die Schwerpunkte im Dorf anders gelegt werden (analog Wettingen und Baden).

3. Seit der Informationsveranstaltung vom 15. August 2016 ist bekannt, dass der Langacher nur zur Siedlungserweiterung genutzt werden. Die Schrebergärten können folgedessen nicht verlagert werden. Für das Areal Händli ist das eine neue Ausgangslage. Es wird somit noch nichts verbaut, wenn mit der Umzonung des Areals Händli zugewartet wird, umso mehr, da noch ein Baurechtsvertrag mit dem Tennisclub Neuenhof bis ins Jahre 2036 vorhanden ist. Der Druck aus dem Limmattal wird in den nächsten Jahren dermassen wachsen, dass die Baulandpreise massiv steigen werden.
4. Die Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde ist gegen eine Teilumzonung und gegen eine Umzonung des Areals Händli in eine Wohn- und Gewerbezone. Die leerstehenden Räumlichkeiten beim Bahnhof sind das beste Beispiel dazu, dass diese Strategie nicht greifen wird. Das Gewerbe gehört an die Zürcherstrasse und somit in das Ortszentrum. Ein Gewerbe im Händli ist finanziell nicht interessant. Das Areal Händli soll erst mit dem Umbau der Alterssiedlung umgezont werden. Das Agrarland von der Industriestrasse her kann überbaut werden.
5. Moratorium/Umzonung: Das Areal Händli kann jederzeit umgezont werden. Mit dem Moratorium kann Zeit gewonnen werden, damit die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger das Heft wieder in die Hand nehmen können. In den nächsten Jahren soll in den bestehenden Kommissionen darüber diskutiert werden, wie die Zukunft des Areals aussehen soll. Er findet es zudem abwägend, dass die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger bei der Einführung der Strategie „Vorwärts“ im Jahre 2010, in Bezug auf das Händli, nicht miteinbezogen wurden.

**Herr Fritz Voser** empfiehlt der Versammlung, die beiden gestellten Anträge gutzuheissen.

**Frau Gemeindeammann Susanne Voser** dankt Herrn Fritz Voser für die gestellten Anträge. Somit besteht die Möglichkeit, darüber zu diskutieren. Sie begegnet den Ausführungen von Herrn Fritz Voser wie folgt: Am 29. Juni 2015 hat der Grosse Rat des Kantons Aargau den kantonalen Richtplan verabschiedet. Im kantonalen Richtplan sind von den rund 213 Aargauer Gemeinden rund 23 Gemeinden von möglichen Um- und Einzonungen betroffen. Dazu gehören auch Neuenhof und weitere Gemeinden im Limmattal. Der Bund entscheidet somit, ob der Kanton Aargau die Strategie durchführen kann. Wenn der Bund das Einverständnis gibt, besteht für die Landbesitzer die Möglichkeit, ihre Grundstücke um- oder einzuzonen. In Neuenhof ist es somit möglich, das Areal Händli umzuzonen und den Langacher einzuzonen. Wenn die Gemeinde Neuenhof den Nachweis erbringt, die Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes heranzustreben, ist eine öffentliche Zone erlaubt. Mit der Umzonung des Areals Händli und der Gestaltungsplanpflicht kann die Grundlage für spätere Projekte geschaffen werden. Dieses Gebiet ist jedoch auch noch mit einem Baurechtsvertrag mit dem Tennisclub Neuenhof belegt. Bezüglich Finanzen kann Neuenhof nur mit den Geldern aus dem Finanz- und Lastenausgleich überlebensfähig bleiben. Sie empfiehlt der Versammlung, das Moratorium abzulehnen. Es kann nicht sein, dass in diesem Gebiet nun zehn Jahren nichts geschehen kann, nur weil man sich nicht getraut, darüber zu diskutieren.

## Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Montag, 22. August 2016

---

**Herr Fritz Voser** erwähnt nochmals, dass er das Moratorium unter anderem deshalb fordert, weil er das Areal Händli zum heutigen Zeitpunkt nicht den Spekulanten übergeben will. Die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger sollen das Zepter wieder in die Hand nehmen. Das Moratorium kann jederzeit wieder aufgehoben werden, wenn ein sinnvolles Projekt vorliege und die Zeit dazu reif sei.

**Frau Gisela Benz:** Ist es richtig, dass das Areal Händli jederzeit umgezont werden kann?

**Frau Gemeindeammann Susanne Voser** bejaht dies. Nun findet eine Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung für die nächsten 10 bis 15 Jahre statt. Eine Teilrevision der BNO ist jederzeit möglich.

**Frau Vreni Trinkler:** Ist es richtig, dass eine Umzonung jedes Mal mit Kosten verbunden ist?

**Frau Gemeindeammann Susanne Voser** bejaht auch dies. Es ist jedesmal mit Kosten und einem längeren Prozess verbunden.

**Herr Toni Benz** befürwortet die Umzonung des Areals Händli. Ob es eine vollständige Umzonung oder eine Teilumzonung geben wird, wird die Einwohnergemeindeversammlung im März 2017 entscheiden. Er zeigt in drei Abschnitten auf, weshalb eine Umzonung des Areals Händli zu befürworten ist. Das Areal Händli ist eine tolle Lage und geeignet für Eigentumswohnungen in sonnigster Lage. Neuenhof bietet am wenigsten Eigentumswohnungen im ganzen Kanton Aargau an. Die Statistiken beweisen: Desto mehr Eigentumswohnungen vorhanden sind, umso höher ist das Steuersubstrat pro Einwohner. Er ist nach wie vor der Ansicht, dass das Land im Baurecht ab CHF 250/m<sup>2</sup> vergeben werden soll. Eine Planung im Gebiet Händli dauert über mehrere Jahre, weshalb ein Moratorium keinen Sinn macht. Die Forstkasse ist bereits heute mehr oder weniger „blank“ und die Einnahmen sind weiter gesunken. Wenn der Ortsbürgergemeinde mehr Geld zur Verfügung steht, kann dieses Geld auch für einen weiteren Landkauf verwendet werden. Der politische Aspekt ist ebenfalls nicht zu unterschätzen. Wenn Neuenhof wieder einmal in Fusionsgespräche steigt, hat Neuenhof eine ganz andere und stärkere Position gegenüber einem neuen Fusionspartner. Das Areal Händli ist ein Juwel. Er ist auch der Meinung, dass das urbane Gebiet in Neuenhof erneuert werden soll. Die Gemeinde kann die Grundeigentümer jedoch nicht verpflichten, ihr Land zu erneuern oder weiterzuentwickeln. Er ermuntert deshalb die Versammlung, der Umzonung im Händli zuzustimmen. Die Ortsbürgergemeinde gibt in diesem Entwicklungsgebiet den Takt an.

**Herr Fritz Voser:** Die Ortsbürgergemeinde ist mit rund 3 Mio. Franken noch genügend vermögend. Als ehemaliger Bankdirektor ist er überzeugt, dass der Quadratmeterpreis von Jahr zu Jahr steigen wird.

**Frau Vreni Trinkler:** Seit ihrer Kindheit wurde immer von einer Umzonung des Areals Händli gesprochen. Nun, wo sich die Gelegenheit bietet, soll auch endlich darüber abgestimmt werden. Sie befürwortet somit die Umzonung des Areals.

## Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Montag, 22. August 2016

---

**Herr Vizeammann Hanspeter Benz** erwähnt, dass die Ortsbürger das Heft nicht aus der Hand gegeben haben. Als Ortsbürger will er auch mitbestimmen können, was mit dem Gebiet geschehen soll. Ein Moratorium ist nicht notwendig, weil der weitere Prozess unnötig verzögert wird. In der Händli-Zone können die Wünsche und Anliegen der Ortsbürger noch eingebracht werden.

**Frau Laura Voser** will nochmals wissen, in welcher Zone sich das Areal Händli befindet und was in der neuen Zone realisiert werden kann.

**Frau Gemeindeammann Susanne Voser:** Das Areal Händli ist zurzeit in einer öffentlichen Zone für Bauten und Anlagen. In der neuen Zone können verschiedene Projekte realisiert werden. Das Areal Händli würde mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Auch naturverbundene Ideen und Bedürfnisse sowie Freiräume sollen Platz haben. Eine Umzonung war bereits vor den Fusionengesprächen mit Baden ein Thema und nicht erst seit der Einführung Strategie „Vorwärts“ im Jahre 2010. Seit dem Jahre 2010 hat der Gemeinderat den Weg mit der Bevölkerung nach „Vorwärts“ eingeschlagen.

**Frau Gisela Benz** befürwortet die Umzonung des Gebietes und dem Gemeinderat soll das Vertrauen ausgesprochen werden. Die Grundeigentümer in anderen Gebieten können sich die Zonen nicht aussuchen. Die Tennisplätze können auch an einem anderen Ort Platz finden.

**Herr Toni Benz:** Bereits in früheren Jahren musste der Gemeinderat der Firma Rotho Fixit mitteilen, welche ihre Firma erweitern wollte, dass das Land zuerst in einem längeren Prozess umgezont werden muss, bevor die Firma sich ausbreiten kann. Die Konsequenz war der Standortwegzug nach Würenlingen.

**Frau Vreni Trinkler** erwähnt, dass die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger mit der Unterzeichnung der Absichtserklärung im Jahre 2014 einer partnerschaftlichen Weiterentwicklung des Gebietes zugestimmt haben. Deshalb soll dieser Weg weiterverfolgt werden.

**Frau Ursula Voser:** Nicht nur die Bedürfnisse der Ortsbürgerinnen und Ortsbürger, sondern auch diejenigen von möglichen Neuzuzüger sollen Platz haben. Das Gebiet soll deshalb weiterentwickelt werden.

**Herr Franz Benz** interessiert, weshalb über die BNO an der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung im 1. Quartal 2017 anschliessend nicht noch brieflich abgestimmt werden kann.

**Frau Gemeindeammann Susanne Voser** informiert, dass der Beschluss über die neue BNO in die Zuständigkeit der Einwohnergemeindeversammlung fällt. Nur wenn gegen den Entscheid des Souveräns anschliessend das Referendum ergriffen wird, erfolgt noch ein Urnengang.

Die Diskussion wird nicht mehr weiter benützt.

## Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Montag, 22. August 2016

---

Bevor **Frau Gemeindeammann Susanne Voser** die beiden Anträge verliest, informiert sie nochmals, dass eine konsultative Abstimmung für den Gemeinderat als Richtlinie dient mit rechtlich unverbindlichem Ergebnis. Das heutige Abstimmungsergebnis wird in die weitere Entscheidungsgrundlage fliessen wird.

Sie erklärt den Abstimmungsverlauf und lässt über die beiden Anträge einzeln abstimmen.

### Anträge

Der Gemeinderat beantragt der Ortsbürgergemeindeversammlung, die beiden Anträge

a) *Verzicht auf eine Umzonung des Areals Händli*

b) *Unterstellung Moratorium des Landes*

abzulehnen.

**Der Antrag a) wird mit 13 Ja-Stimmen zu 33 Nein-Stimmen abgelehnt.**

**Der Antrag b) wird mit 11 Ja-Stimmen zu 33 Nein-Stimmen abgelehnt.**

**Dreiviertel der anwesenden Ortsbürgerinnen und Ortsbürger unterstützen somit eine Umzonung des Areals Händli.**

### Information Öffentliche Auflage

Nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens und der kantonalen Vorprüfung werden folgende Entwürfe gemäss § 24 Abs. 1 BauG öffentlich aufgelegt:

- Bauzonenplan;
- Kulturlandplan;
- Bau- und Nutzungsordnung;
- Waldfeststellungsplan im Gebiet „Glärnisch und Händli“.

Die Entwürfe mit Erläuterungen sowie der Vorprüfungsbericht liegen vom **9. September 2016 bis 10. Oktober 2016** bei der Abteilung Bau, 2. Obergeschoss, Gemeindehaus, Zürcherstrasse 107, Neuenhof, auf und können während den ordentlichen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben. Organisationen gemäss § 4 Abs. 3 und 4 BauG sind ebenfalls berechtigt, Einwendungen zu erheben. Einwendungen sind schriftlich beim Gemeinderat einzureichen und haben einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

\*\*\*\*\*

## Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Montag, 22. August 2016

---

### Traktandum 3

#### Verschiedenes

**Frau Gemeindeammann Susanne Voser** informiert:

Der Aargau hat punkto Wälder einiges zu bieten. Er gehört mit den Kantonen Bern, Graubünden, Waadt und Zürich zu den grössten Holzproduzenten der Schweiz. In Zahlen sind das pro Jahr rund 600'000 Kubikmeter Holz. Der Zuwachs beträgt 12 Kubikmeter pro Hektare und Jahr. Wenn man das auf 20 Sekunden herunter rechnet ergibt das ein Stück Holz von 40 cm Höhe, 40 cm Breite und einer Länge von 2,5 Metern.

Begonnen hat die Aktion im Raum Aarau-Lenzburg-Zofingen. Während dem Sommer standen die Bänke in den Fricktaler Gemeinden. Ab dem 29. August 2016 kommen die Bänke für gut zwei Monate in die Region Baden, Brugg, Wettlingen und Neuenhof. Die Bevölkerung kann die Sitzbank, welche in dieser Zeit vor dem Gemeindehaus platziert ist, für eine kurze Verschnaufpause nutzen.

Mit dieser Bank-Aktion will der Aargauische Waldwirtschaftsverband der Bevölkerung die Produktivität der Aargauer Wälder demonstrieren, auf die Sonderausstellung „wild auf WALD“ im Naturama und auf das 20-jährige Jubiläum Naturschutzprogramm Wald des Kantons aufmerksam machen.

Zudem erwähnt **Frau Gemeindeammann Susanne Voser**, dass der Gemeinderat die Baubewilligung für den Rück- bzw. Neubau an der Dorfstrasse 7 und 9 erteilt hat.

Die Diskussion wird nicht weiter benützt.

**Frau Gemeindeammann Susanne Voser** gibt folgenden weiteren Termin bekannt:

22. November 2016, 19.30 Uhr    Wintergemeindeversammlung in der Alterssiedlung Sonnmatt

**Frau Gemeindeammann Susanne Voser** schliesst die Ortsbürgergemeindeversammlung um 21.00 Uhr. Sie dankt allen, die zur heutigen ausserordentlichen Ortsbürgergemeindeversammlung erschienen sind und sich für die Belange der Ortsbürgergemeinde immer wieder einsetzen. Sie wünscht allen eine schöne restliche Sommerferienzeit.

## Protokoll

**der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Montag, 22. August 2016**

---

Im Anschluss an die Versammlung offeriert die Ortsbürgergemeinde den Anwesenden einen feinen Apéro. Ein herzliches Dankeschön an die Organisatorinnen und Organisatoren des Apéros.

\*\*\*\*\*



Für getreue Protokollführung testieren

**GEMEINDERAT NEUENHOF**

Gemeindeammann

  
Susanne Voser

Gemeindeschreiber

  
Raffaele Briamonte