

Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 23. November 2021

Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart begrüsst im Namen des Gemeinderates die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger sowie die Gäste (Ruedi Stauffer, Metron Raumplanung AG) zur heutigen Ortsbürgergemeindeversammlung. Er lässt ursprünglich vorgesehenen Gäste, die Herren Martin Albers, Ammann Albers Stadtwerke sowie Ruedi Stauffer, Metron Raumplanung AG, entschuldigen.

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.

Beschlüsse einer Ortsbürgergemeindeversammlung sind dann rechtskräftig, wenn die beschliessende Mehrheit wenigstens 1/5 der Stimmberechtigten ausmacht. Die heutige Ortsbürgergemeindeversammlung ist mit 30 Stimmberechtigten definitiv beschlussfähig.

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

Traktandenliste

1. Protokoll vom 22. Juni 2021, Genehmigung
2. Voranschlag 2022, Genehmigung
3. Wahlen für Amtsperiode 2022 / 2025
 - a) 3 Mitglieder der Finanzkommission
 - b) 2 Stimmzähler
4. Entwicklung „Härdli“, Studienauftrag und Planungsvereinbarung, Kreditgenehmigung
5. Verschiedenes

Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 23. November 2021

Informationen zu Covid-19

Grundsatz

Alle Versammlungsteilnehmerinnen und -teilnehmer wurden aufrichtig gebeten, sich an die geltenden Vorschriften und Verhaltensregeln des Bundesamtes für Gesundheit zu halten und bei auftretenden Symptomen zu Hause zu bleiben.

Lokalität

Damit die Schutzmassnahmen bestmöglichst umgesetzt werden können und der notwendige Abstand ebenfalls eingehalten werden kann, fand die Versammlung in der Aula Neuenhof statt.

Eingangskontrolle

Aufgrund der Covid-19 Schutzmassnahmen wurden die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger gebeten, sich mindestens 10 bis 15 Minuten vor Beginn der Versammlung beim Eingang der Aula Neuenhof einzufinden. Wie gewohnt wurde den Stimmzählern der entsprechende Stimmrechtsausweis abgegeben.

Contact Tracing

Im Falle eines Infektionsverdachts muss die Nachverfolgung der Kontakte aller Besucher/innen sichergestellt sein. Damit das Contact Tracing funktioniert, wurden die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger gebeten, den Stimmrechtsausweis (Couvert) mit den zusätzlichen Angaben wie Telefonnummer und E-Mail-Adresse vorgängig zu versehen. Diese Daten wurden nach 14 Tagen vollumfänglich gelöscht/vernichtet.

Maskenpflicht

Die Bestuhlung in der Aula ist so angeordnet, dass die erforderlichen Abstände eingehalten werden können. Nebst der geltenden Abstandsvorschriften von 1,5 Metern gilt in öffentlich zugänglichen Innenräumen ebenfalls eine generelle Maskenpflicht.

Verzicht auf Nachtessen im Anschluss an die Versammlung

Aufgrund der aktuellen Situation rund um die Covid-19-Pandemie erachtete es der Gemeinderat als unangemessen, ein Nachtessen zu veranstalten. Es wurde ausnahmsweise auf das gemeinsame Nachtessen nach der Versammlung verzichtet.

Bundesrat weitet Zertifikatspflicht aus 08.09.2021

Ab 13. September ist das Covid-Zertifikat an folgenden Orten Pflicht (ab 16 Jahren):

Gastronomie drinnen

- Restaurants und Bars
- Discos und Tanzlokale

Kultur, Sport und Freizeit drinnen

- Museen und Bibliotheken
- Freizeitbetriebe
- Zoos
- Casinos
- Fitnesscenter und Sportbetriebe
- Trainings*
- Hallenbäder und Aquaparks
- Musik- und Theaterproben*

Veranstaltungen drinnen*

- Theater- und Kinovorstellungen
- Sportanlässe
- Konzerte
- Private Anlässe auswärts (z.B. Hochzeitsfeste)

Grossveranstaltungen draussen

- Veranstaltungen mit mehr als 1000 Personen

Arbeitsplatz: Arbeitgeber dürfen das Zertifikat unter Umständen und nach Konsultation der Arbeitnehmenden in ihr Schutzkonzept integrieren.

Hochschulen: Über eine Zertifikatspflicht entscheiden die Kantone und Hochschulen.

*Ausnahmen: Proben und Trainings in fixen Gruppen (max. 30 Personen), religiöse Veranstaltungen, Veranstaltungen der politischen Meinungsbildung und Selbsthilfegruppen (max. 50 Personen).

Das Covid-Zertifikat steht allen offen: Geimpften, Genesenen und negativ Getesteten. Es kann in einer App oder in Papierform vorgewiesen werden.

Diese Aufzählung ist exemplarisch und nicht abschliessend. Für Details vgl. Covid-19-Verordnung besondere Lage.



Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 23. November 2021

Antworten aus „Verschiedenes“ der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 22. Juni 2021

Sanierung Dorfstrasse

Die Einwohnergemeindeversammlung im November 2019 hat das erste Projekt zur Sanierung der Dorfstrasse (Werkleitungen) zurückgewiesen, u.a. mit dem Auftrag, die Gestaltung der Dorfstrasse zu überdenken. Diesen Auftrag hat der Gemeinderat angenommen und mittlerweile dem Gestaltungskonzept zugestimmt. Die Leistungen für die Ingenieur- und Landschaftsarchitekturarbeiten sind vergeben worden. Aktuell laufen die Planungen für das Vorprojekt und es ist geplant, dass am 3. März 2022 eine Mitwirkungsveranstaltung stattfinden wird. Das Ziel ist, dass an der Wintergemeindeversammlung 2022 der Kredit für das Ausführungsprojekt beantragt werden kann.

Sanierung Rüslerstrasse (aus der Ortsbürgergemeindeversammlung)

An der letzten Ortsbürgergemeindeversammlung ist gefragt worden, wie der Stand der Sanierung der Rüslerstrasse ist. Da dies im Interesse der gesamten Einwohnerschaft ist, erfolgt die Information auch an der Einwohnergemeindeversammlung: Es liegt ein Vorprojekt vor, welches aktuell mit dem Kanton besprochen wird. Das heisst, es laufen Abklärungen zum Umfang der Sanierung, Kostenteiler, usw. Sobald hier erste Ergebnisse vorliegen, wird die Gemeinde mit den weiteren Direktbeteiligten, sprich Ortsbürger, das Gespräch suchen und das weitere Vorgehen festlegen. Es ist klar, dass diese Sanierung nur in Abstimmung mit der Sanierung der Dorfstrasse erfolgt. Somit ist eine Realisierung vor 2024 nicht möglich.

Zufahrt Waldhaus (aus der Ortsbürgergemeindeversammlung)

Ebenfalls ist anlässlich der Ortsbürgergemeindeversammlung angemerkt worden, dass beim Abzweiger von der Rüslerstrasse zum Waldhaus die Strasse in einem schlechten Zustand ist und saniert werden soll. Dies wurde ebenfalls überprüft. Sofern das Wetter es zulässt, wird der Asphaltbelag noch vor Neujahr entfernt und mit einem Mergel ersetzt. Mergel deshalb, weil es für einen vernünftigen Asphaltbelag eine Kofferung braucht, welche zurzeit nicht verfügbar ist. Im Rahmen der Sanierung der Rüslerstrasse wird dann die genaue Ausführung geprüft.

Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 23. November 2021

Traktandum 1

Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 22. Juni 2021, Genehmigung

Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 22. Juni 2021 lag während der Aktenaufgabe vom 9. November 2021 bis 23. November 2021 auf und konnte ebenfalls auf der Webseite der Gemeinde Neuenhof www.neuenhof.ch heruntergeladen werden.

Die Ortsbürgergemeinde hat keine Bemerkungen zum letzten Protokoll anzubringen.

Antrag

Die Ortsbürgergemeindeversammlung wolle das Protokoll vom 22. Juni 2021 genehmigen.

Dieser Antrag wird einstimmig angenommen.

Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart dankt dem Verfasser des Protokolls, Gemeindeschreiber Raffaele Briamonte.

Traktandum 2

Voranschlag 2022, Genehmigung

Der Voranschlag 2022 der Ortsbürgergemeinde Neuenhof wurde zusammen mit der Ortsbürgerkommission, dem Förster sowie den weiteren involvierten Stellen erstellt.

Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart informiert die Versammlung, dass ein Aufwandüberschuss von CHF 26'800 budgetiert ist. Die Kreditbeträge für die Dachsanierung an der Ringstrasse 14 sowie den Balkonanbau an der Dorfstrasse 15 sind wiederum in den Voranschlag 2022 eingerechnet, da diese beiden Projekte aus zeitlichen und technischen Gründen im Jahr 2021 nicht realisiert werden können. Demzufolge entlastet dies die Rechnung 2021. Weiter ist der Forstbetrieb nun erstmals in der neuen Abrechnung vom Forstbetrieb Wettingen-Würenlos-Neuenhof enthalten. **Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart** übergibt das Wort an **Herrn Stefan Würsch, Finanzverwalter-Stv.**, für die Details des Voranschlages 2022.

Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 23. November 2021

Herr Stefan Würsch, Finanzverwalter-Stv., geht den Voranschlag 2022 seitenweise durch und bringt zu einzelnen Bereichen gemäss Vorlage verschiedene Bemerkungen an (Aufwandüberschuss CHF 26'800; Finanzaufwand 2022 höher budgetiert infolge der Projekte: Balkonanbau Dorfstrasse, Dachsanierung Ringstrasse, Sanierung Tor Ringstrasse und Heizung Dorfstrasse; Bemerkung zur Rechnung 2021: Aufwandüberschuss wird geringer ausfallen als budgetiert, da die Projekte Dorfstrasse und Ringstrasse nicht realisiert wurden).

Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart eröffnet die **Diskussion**:

Herr Toni Benz erkundigt sich über die Umsetzung der Heizungssanierung an der Dorfstrasse 15. Das Problem liegt darin, dass dieses Haus nicht unterkellert ist und daher vermutlich nur eine Wärmepumpe in Frage kommen wird.

Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart informiert, dass ein entsprechender Projektvorschlag zur Umsetzung ca. im Februar 2022 vorliegen wird.

Die Diskussion wird nicht weiter benützt.

Antrag

Die Ortsbürgergemeindeversammlung wolle den Voranschlag 2022 der Ortsbürgergemeinde genehmigen.

Dieser Antrag wird einstimmig angenommen.

Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart dankt der Versammlung für das entgegengebrachte Vertrauen.

Traktandum 3

Wahlen für die Amtsperiode 2022 / 2025

- a) 3 Mitglieder der Finanzkommission
- b) 2 Stimmenzähler

Gemäss § 7 des Gesetzes über die Ortsbürgergemeinden vom 19. Dezember 1978 ist die Ortsbürgergemeindeversammlung zuständig für die Wahl der Mitglieder der Finanzkommission sowie der erforderlichen Stimmenzähler. Die Praxis hat gezeigt, dass eine Finanzkommission mit dem Minimum von drei Mitgliedern genügt und dass zwei Stimmenzähler ausreichend sind.

Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 23. November 2021

a) Finanzkommission

Es kandidiert weiter und ist bereit die Wahl anzunehmen:

- Frau Nadia Voser, Bifangstrasse 4

Bei der Finanzkommission stellen sich für die nächste Amtsperiode 2022/2025 folgende Personen nicht zur Wiederwahl:

- Herr Christopher Benz, Dorfstrasse 32
- Herr Walter Benz, Schulstrasse 1

Leider konnte trotz mehrmaligem Aufruf bisher niemand gefunden werden, der sich für das Amt als Mitglied der Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde zur Verfügung stellt. Somit sind zwei Vakanzen zu verzeichnen. Daher ist eine Wahl an der Ortsbürgergemeindeversammlung vorzunehmen.

Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart fragt die anwesenden Ortsbürgerinnen und Ortsbürger, ob sich jemand für dieses Amt zur Verfügung stellen möchte? Es meldet sich niemand freiwillig.

Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart zitiert die gesetzlichen Grundlagen. Er führt aus, dass es gemäss § 12 Abs. 4 des Gesetzes über die Ortsbürgergemeinden möglich ist, bei fehlenden Mitglieder in der Finanzkommission ergänzende Mitglieder aus den Reihen der Finanz- und Geschäftsprüfungskommission der Einwohnergemeinde (FiKo/GPK) zu rekrutieren. Allerdings ist die neue Finanz- und Geschäftsprüfungskommission der Einwohnergemeinde noch nicht konstituiert. Daher wird vorgeschlagen, dass die FiKo/GPK angefragt wird, resp. beauftragt wird, die Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde zu ergänzen, solange keine Ersatzwahlen vorgenommen werden können. **Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart** fragt **Herrn Tim Voser** (als Vertreter der FiKo/GPK der Einwohnergemeinde) an, ob dieses Vorgehen in Ordnung ist?

Herr Tim Voser stimmt dem Vorgehen entsprechend zu.

Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart bedankt sich bei **Herrn Tim Voser** und teilt mit, dass Frau Nadia Voser vorübergehend mit einer Delegation der FiKo/GPK die Rechnung und das Budget prüfen wird. Die FiKo/GPK soll vorübergehend mit dieser Aufgabe betraut werden, bis sich zwei neue Mitglieder in der Finanzkommission OBG finden lassen. Neue Mitglieder müssten dann anlässlich der nächsten Ortsbürgergemeindeversammlung gewählt werden.

Herr Toni Benz orientiert die Versammlung, dass der Aufwand in der Finanzkommission OBG überschaubar ist. Es finden lediglich drei Sitzungen im Jahr statt. Er würde sich wünschen, dass sich jemand für das Amt zur Verfügung stellt.

Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 23. November 2021

Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart dankt für das wohlwollende Votum und startet einen erneuten Aufruf. Es meldet sich wiederum niemand.

Antrag a) Mitglied Finanzkommission

Die Ortsbürgergemeindeversammlung wolle der Wahl von Frau Nadia Voser als Mitglied der Finanzkommission zustimmen.

Die Ortsbürgergemeindeversammlung stimmt dem vorliegenden Wahlvorschlag von Frau Nadia Voser zu und wählt die Kandidierende einstimmig.

Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart lässt ebenfalls über das geplante Vorgehen hinsichtlich der bestehenden Vakanzen in der Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde abstimmen.

Antrag Wahl Finanz- und Geschäftsprüfungskommission Einwohnergemeinde

Die Ortsbürgergemeindeversammlung wolle dem erläuterten Vorgehen bezüglich Zuzug von Mitgliedern aus der Finanz- und Geschäftsprüfungskommission der Einwohnergemeinde infolge der bestehenden Vakanzen in der Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde zustimmen.

Die Ortsbürgergemeindeversammlung stimmt dem Vorschlag einstimmig zu.

b) Stimmzähler

Als Stimmzählerin stellt sich für eine Wiederwahl zur Verfügung:

- Frau Verena Trinkler-Berz, Dorfstrasse 22

Herr Kurt Voser hat aus gesundheitlichen Gründen kurzfristig seine Kandidatur per 31. Dezember 2021 zurückgezogen. Er steht somit nicht mehr für das Amt zur Verfügung. Daher ist nun ebenfalls eine Vakanz zu verzeichnen, weshalb eine Wahl an der Ortsbürgergemeindeversammlung vorzunehmen ist.

Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart fragt die anwesenden Ortsbürgerinnen und Ortsbürger, ob sich jemand für dieses Amt zur Verfügung stellen möchte? Es meldet sich niemand freiwillig.

Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart: Da sich keine weitere Kandidatur finden lässt, wird auf Zusehen hin jeweils an den Ortsbürgergemeindeversammlungen spontan ein/e Ortsbürger/in für das Amt als Stimmzähler/in bestimmt.

Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 23. November 2021

Antrag b) Stimmzähler

Die Ortsbürgergemeindeversammlung wolle der Wahl von Frau Vreni Trinkler-Berz als Stimmzählerin zustimmen.

Die Ortsbürgergemeindeversammlung stimmt dem vorliegenden Wahlvorschlag von Frau Vreni Trinkler-Berz zu und wählt die Kandidierende einstimmig.

Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart gratuliert den vorgeschlagenen Damen ganz herzlich zur Wahl und wünscht ihnen im Amt weiterhin viel Freude. Applaus!

Traktandum 4

Entwicklung „Härdli“, Studienauftrag und Planungsvereinbarung, Kreditgenehmigung

Ausgangslage

Zwischen Neuenhofer Limmatufer und Bahngleisen liegt das langgestreckte Areal „Härdli“. Mit 6 ha Fläche birgt es das wichtigste Entwicklungspotential der Gemeinde. Neben landwirtschaftlichen Flächen befinden sich auf dem Areal die Alterssiedlung Sonnmatt, der Gartenverein Neuenhof und der Tennisclub Neuenhof. Das „Härdli“ ist mit seiner Lage an der Limmat sehr gut als Naherholungsgebiet geeignet. Aktuell haftet ihm jedoch das Image einer Restfläche an. Negative Standortfaktoren sind die Trennung des Areals vom Zentrum Neuenhof durch die Bahnlinie und die Lärmbelastung durch die Autobahnbrücke.

Im Verlauf der letzten zwölf Jahre wurden verschiedenste Überlegungen zur Entwicklung des Areals „Härdli“ angestellt: 2008 führte der Kanton Aargau im Rahmen eines Wohnstandort-Wettbewerbs einen Studienauftrag auf dem Areal durch. 2012 untersuchten Ernst Basler + Partner in einer Entwicklungsstudie mögliche Nutzungsoptionen. 2016 fand im Rahmen der neuen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) eine Testplanung Zentrum-Zürcherstrasse statt, welche die Anbindung des Areals an das Ortszentrum untersuchte.

Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 23. November 2021

Die massgebende Planungsgrundlage für die weitere Entwicklung des Areals ist die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung, die 2017/2018 von der Einwohnergemeindeversammlung gutgeheissen wurde. Mit der Revision der Bau- und Nutzungsordnung wurde das Areal „Härdli“ von einer Bauzonenreserve ÖBA in die Wohn- und Arbeitsplatzzone „Härdli“ umgezont. Im § 28 der Bau- und Nutzungsordnung werden folgende Nutzungen und Bedingungen zur Entwicklung festgeschrieben:

- Entwicklung eines gemischten Wohn- und Arbeitsquartiers entlang der Limmat;
- Zulässigkeit von Wohnnutzung, mässig störender Dienstleistungs- und Gewerbenutzung, öffentlichen Bauten und Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Restaurants und Verkaufsgeschäften bis max. 500 m² Nettoladenfläche;
- Gestaltungsplanpflicht unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen;
- zwingende Durchführung eines qualifizierten Wettbewerbsverfahrens, unter Annahme der Massvorschriften der Zentrumszone als Richtwerte.

Das neue Baugesetz des Kantons Aargau, das seit 2017 in Kraft ist, enthält Bestimmungen zur Baupflicht, d.h. dass Parzellen, die in Bauzonen liegen, zwingend innerhalb einer bestimmten Frist zu überbauen sind. Die kantonale Vorgabe ist Teil der gesamtschweizerischen Raumplanungsvorgaben, wonach eine Verdichtung der besiedelten Fläche angestrebt wird. Der Gemeinderat hat auf Grundlage dieser kantonalen Vorgabe im April 2020 eine Baupflicht über die Grundstücke im „Härdli“ verfügt. Damit genügend Zeit für die qualitativ hochwertige Entwicklung dieses sensiblen Raumes zur Verfügung steht, hat er die äusserst mögliche Frist von 15 Jahren verfügt. Damit sind die Grundeigentümer verpflichtet, das Areal bis im Mai 2035 zu bebauen. Andernfalls wird eine jährliche Abgabe von 2 % des steuerrechtlich massgebenden Grundstückswerts fällig.



Luftbild Härdli

Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 23. November 2021

Chancen der Arealentwicklung

Neuenhof am See

Die Gemeinde verfolgt mit dem Projekt „Neuenhof am See“ die Aufwertung der Uferlandschaft entlang der Limmat. Das „Härdli“ bietet schon heute einen Zugang zum Neuenhofersee. Mit einer attraktiven Freiraumgestaltung, z.B. einer Badestelle und anderen Angeboten für die Bevölkerung, wird dieses Naherholungsgebiet in Gehdistanz zum Dorfzentrum aufgewertet.

Eine Chance für viele

Das „Härdli“ wird heute landwirtschaftlich, vom Tennisclub Neuenhof, dem Gartenverein Neuenhof und von der Alterssiedlung Sonnmatt genutzt. Mit der Entwicklung des „Härdli“ lassen sich das Nutzerspektrum erweitern und eine grössere Durchmischung erreichen. Dienstleistungen für die Quartiersversorgung mit Gastronomie, Verkaufsläden und stillem Gewerbe ergänzen gemischte Wohnangebote für alle Generationen. Die bestehenden Nutzungen werden wo möglich integriert oder an einen anderen Standort verlagert.

Neuenhofs neue Seite

Mit der Arealentwicklung „Härdli“ bietet sich für Neuenhof die einmalige Chance, ein Projekt mit grosser Ausstrahlungskraft zu realisieren sowie koordiniert und nachhaltig zu entwickeln. Dadurch kann sich Neuenhof noch stärker als attraktiver Wohnstandort im Limmattal positionieren.

Neuenhof verbinden

Das heute durch die Bahnlinie stark abgeschottete Areal erhält eine attraktive Verbindung über die Geleise und zum Dorfzentrum. Zu Fuss und mit dem Velo ist die Zürcherstrasse barrierefrei mit dem Limmataufer verbunden. Das erleichtert insbesondere älteren Menschen den Zugang zu diesem Ortsteil und der Alterssiedlung Sonnmatt.

Ein attraktiver Ort am Bahnhof

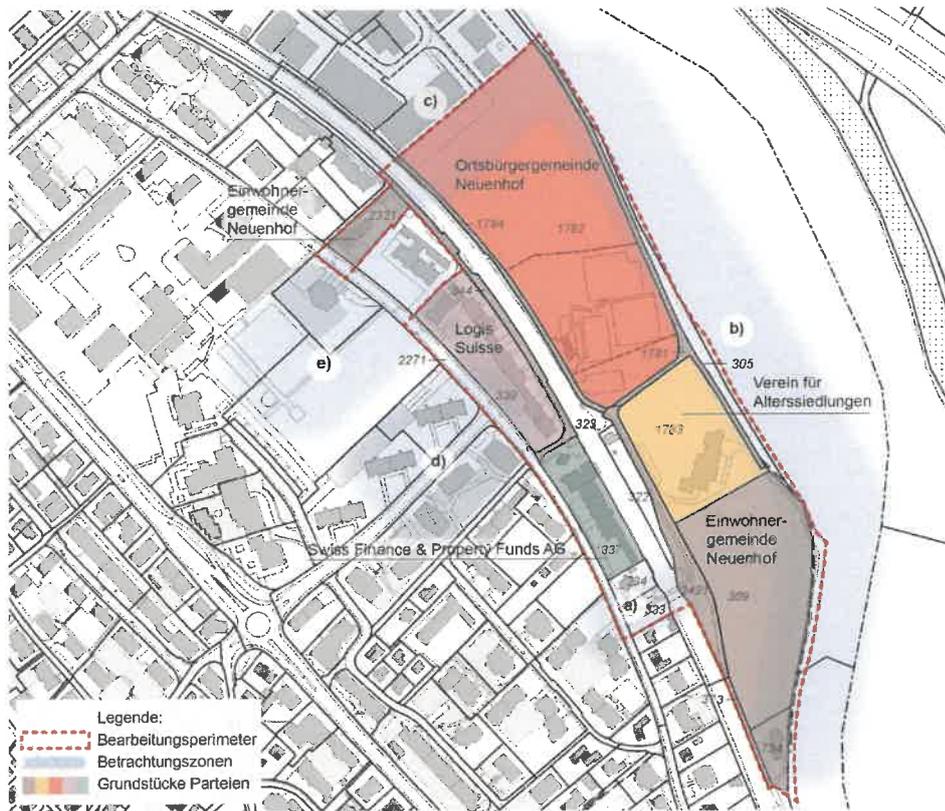
Mit der Entwicklung des „Härdli“ erhalten die Nutzungen am Bahnhof eine andere Bedeutung. Auf der Westseite der Geleise kann ein neuer Bahnhofplatz entstehen, von dem ein guter Zugang zum Dorfzentrum, zum „Härdli“ und zu den Perons gewährleistet ist. Um diesen Platz siedeln sich neue Nutzungen an, die von der guten Erreichbarkeit durch die S-Bahn profitieren. Eine geeignete Baustruktur schützt die Wohnungen auf der Ostseite der Bahn vor dem Bahnlärm.

Ein nachhaltiges Quartier

Die Einwohnergemeinde und die Ortsbürgergemeinde denken bei der Entwicklung des „Härdli“ an die zukünftigen Generationen. Sie orientieren sich bei der Arealentwicklung an nachhaltigen Kriterien. Insbesondere werden eine gute Energieeffizienz auf Quartierebene, eine hochwertige Gestaltung von öffentlichen und halbprivaten Aussenräumen, die Anwendung neuer Mobilitätsmodelle und die Berücksichtigung von Lebenszyklen angestrebt. Bevölkerung und Beteiligte werden in geeigneter Form in den Planungs- und Realisierungsprozess einbezogen.

Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 23. November 2021



Perimeter Studienauftrag Härdli und Grundeigentum

Umsetzung

Den ersten Planungsschritt bildet 2022 ein Studienauftrag mit drei konkurrenzierenden Planerteams. Das Verfahren erfüllt zum einen die in der Bau- und Nutzungsordnung § 28 festgeschriebene Forderung nach einem qualifizierten Wettbewerbsverfahren, zum anderen bildet das Ergebnis des Studienauftrags die Grundlage für einen Gestaltungsplan, welcher ebenfalls gemäss § 28 zwingend für das Areal zu erstellen ist.

Die Grundeigentümer auf dem Areal „Härdli“ (Ortsbürgergemeinde, Einwohnergemeinde, Verein für Alterssiedlung) haben sich in einer Planungsvereinbarung über diesen Prozess und eine kooperative Planung geeinigt. Ausserdem haben sich in einer Erweiterung des Perimeters auf der Westseite der Bahn zwei private Grundeigentümer der Planungsvereinbarung angeschlossen. Diese westliche Erweiterung ist wichtig, um die Verbindung über die Bahn und an das Ortszentrum zu gewährleisten.

Der Studienauftrag wird im Dialog mit einem Beurteilungsgremium durchgeführt, in dem sowohl die Grundeigentümer als auch unabhängige Fachexperten vertreten sind. Vor und nach der Bearbeitungsphase des Studienauftrags sind Dialoggefässe für Interessengruppen vorgesehen, in denen die Aufgabenstellung für den Studienauftrag ergänzt und die Ergebnisse reflektiert werden können. Das gemeinsame Zielbild, das städtebauliche, freiräumliche und verkehrliche Aspekte in sich

Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 23. November 2021

vereint, wird nach Abschluss des Verfahrens der Bevölkerung präsentiert und dient als Grundlage für das Richtprojekt.

Mitsprache der Ortsbürgergemeinde Neuenhof

Die Ortsbürgergemeinde Neuenhof ist in die Organisation eng eingebunden. Die Ortsbürgerkommission, als beratendes Organ des Gemeinderates, wird sich mit den Vorlagen jeweils intensiv befassen und dem Gemeinderat Anträge bezüglich der Ortsbürgergemeinde stellen. Ebenfalls sind zwei Vertreter der Ortsbürgergemeinde (Tim Voser und Marco Voser) eng in die Planungsarbeiten involviert und können sowohl im Steuerungsgremium wie auch in den kooperativen Planungsgremien die Haltungen der Ortsbürgergemeinde einbringen.

Kosten

Die Gesamtkosten des Verfahrens belaufen sich für die Phase 1 Studienauftrag auf CHF 430'000 inkl. MwSt. und für die Phase 2 Richtprojekt auf CHF 90'000 inkl. MwSt. Insgesamt ist mit Kosten in der Höhe von CHF 520'000 inkl. MwSt. zu rechnen.

Die Grundeigentümer haben sich in der Planungsvereinbarung über die Aufteilung der Kosten geeinigt. Der Verteilschlüssel richtet sich nach der im Planungssperimeter enthaltenen Grundstücksfläche. Die Ortsbürgergemeinde partizipiert dementsprechend mit 51 Prozent an den Gesamtkosten, was CHF 265'200 ausmacht. Die Nettokosten könnten durch Beiträge des Kantons unter den Gesamtkosten liegen.

Termine

Der Studienauftrag wird in der Zeit vom 1. bis 4. Quartal 2022 durchgeführt. Für die Überarbeitung des Richtprojekts ist das 1. Quartal 2023 vorgesehen.

Im Vorfeld zu den Gemeindeversammlungen fanden zwei Informationsveranstaltungen für die Bevölkerung zum besagten Thema statt. Diese fanden am 1. November 2021 (für die Ortsbürgergemeinde) sowie am 4. November 2021 (für die Einwohnergemeinde) in der Aula Neuenhof, unter Einhaltung der Schutzbestimmungen, statt.

Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart orientiert die Versammlung einleitend: Die Planung für die Entwicklung des Gebietes „Härdli“ will der Gemeinderat voranbringen. Der Grundstein dafür wurde gestern anlässlich der Einwohnergemeindeversammlung gelegt, an welcher der Planungskredit für einen Studienauftrag mit 93 Ja-Stimmen zu 30 Nein-Stimmen angenommen wurde. Heute soll dieser Kredit auch der Ortsbürgergemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet werden.

Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 23. November 2021

Mit zwei gut besuchten Informationsveranstaltungen für alle Neuenhofer/-innen und auch für die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger, als Eigentümer von etwa der halben Fläche, hat der Gemeinderat die Absichten im Detail dargelegt. Die Teilnehmenden hatten die Möglichkeit, ihre Meinungen zu äussern und einige Fragen zu stellen. Der Gemeinderat legt den Anwesenden in einer gerafften Form die Absichten nochmals dar, weil es ihm wichtig ist, dass alle Teilnehmenden, die heute abstimmen können, auf demselben Wissensstand sind. Vor etwas mehr als drei Jahren ist die revidierte Bau- und Nutzungsordnung (BNO) durch den Regierungsrat in Kraft gesetzt worden. Aufgrund den gesetzlichen Vorgaben hat der Gemeinderat für das Gebiet „Härdli“ eine Baupflicht und eine Mehrwertabgabe verfügen müssen. Die Baupflicht ist mit der längst möglichen Frist von 15 Jahren verfügt worden, dies bedeutet, dass bis 2035 das Areal entwickelt, sprich überbaut und in Nutzen sein muss. 2035 oder jetzt in 13 ½ Jahren scheint weit weg zu sein. Es ist jedoch zu bedenken, dass das Areal „Härdli“ ein sehr grosses Gebiet mit unterschiedlichen Nutzungen und Eigentümern ist. Der Gemeinderat ist bestrebt, eine gute und zukunftsorientierte Entwicklung zu erreichen. Bei solch grossen Planungen kann es sein, dass man feststellt, dass sich das Projekt nicht so entwickelt wie man sich das ursprünglich vorgestellt hat. In diesem Fall will der Gemeinderat noch die Chance haben, einen Schritt zurückzutreten, ohne dass man schon im Zeitstress ist und die Qualität darunter leidet. Dem Gemeinderat ist es ein grosses Anliegen, betroffene Eigentümer und Nutzer wie der Verein für Alterssiedlungen, den Tennisclub Neuenhof und Gartenverein Neuenhof in die Planungen einzubeziehen. Dem Gemeinderat ist es durchaus bewusst, dass insbesondere die Alterssiedlungen Sonnmatt dringenden Handlungsbedarf hat. Jedoch ist es für den Verein für Alterssiedlungen nicht möglich, an diesem Ort ihre Planungen anzugehen, ohne dass vorher ein entsprechender Gestaltungsplan über das gesamte Gebiet „Härdli“ ausgearbeitet wird.

Bevor ins Traktandum eingestiegen wird, ist es dem Gemeinderat ein grosses Anliegen, folgende Erklärung zum Thema „Baupflicht“ abzugeben: Wiederholt haben Ortsbürgerinnen und Ortsbürger sowie Stimmberechtigte moniert, dass der Gemeinderat vermutlich von der Einführung der Baupflicht gewusst hat, aber die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger sowie Stimmberechtigten bei der Beratung der neuen BNO nicht darauf hingewiesen hat. Dies wird als grosse Unterlassung kritisiert und angemerkt, dass die Umzonung des Areals „Härdli“ durch die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger sowie auch die Stimmberechtigten mit Wissen um die Baupflicht nicht genehmigt worden wäre. Der Gemeinderat ist diesem Vorwurf nachgegangen und hat die Unterlagen zu den Verfahren der Baupflicht sowie der Mehrwertabgabe, aufgrund der Meldungen aus der Bevölkerung und an den Informationsveranstaltungen, eingehend gesichtet und geprüft. Dabei hat er, auch in Rücksprache mit dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Aarau, und dem Departement Volkswirtschaft und Inneres, Gemeindeabteilung, Aarau, festgestellt, dass rein formal und sachlich keine Anhaltspunkte für Versäumnisse vorliegen. Der Gemeinderat stellt fest, dass die Kommunikation in dieser Angelegenheit rückblickend betrachtet nicht ideal gewesen ist. Der Gemeinderat ist bestrebt, grundsätzlich offener und transparenter zu kommunizieren.

Was die Ziele des Planungskredites, die Projektorganisation, Zeitplan, etc. sind, wird der Gemeinderat anhand von einigen Folien im Detail ausführen.

Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 23. November 2021

Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart übergibt das Wort an **Herrn Hanspeter Frischknecht, a.d. Abteilungsleiter Bau und Planung**, für die Details. Anhand der Präsentation wird über folgende Punkte nochmals ausführlich informiert:

- Übersicht Perimeter sowie entsprechende Nutzer
- Nutzungsplanung – Zonenvorschriften
- Gestaltungsplanpflicht – Zielvorgaben
- Zentrumsentwicklung – Konzept
- Absichtserklärung aus dem Jahr 2014
- Baupflicht – Parzellen OBG und EWG und die Konsequenz bei Nichteinhaltung
- Mehrwertabgabe – gesetzliche Grundlage und Höhe der Mehrwerte
- Aktivitäten 2020 und 2021 zur Planungsphase 0
- Ergebnisse Phase 0 (Studienauftrag und Marktstudie) und weiteres Vorgehen
- Prozesse 2021 und 2022
- Organisation
- Rückmeldungen aus den Informationsveranstaltungen (Planungsprozess: Klärung der Standortfrage vor Planung, Firma Metron AG als Partner für Begleitung und Unterstützung, Rückzonung Gebiet Händli, Rückweisungsantrag)
- Inhalt Kreditantrag

Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart nimmt zu einigen Rückmeldungen anlässlich den Informationsveranstaltungen ergänzend Stellung: Einzelne Stimmberechtigte haben sich dahingehend geäußert, dass vor der Planung über das Areal „Händli“ die Standortfrage der bisherigen Nutzern und Eigentümern im Gebiet „Händli, insbesondere der Alterssiedlung Sonnmatt, der Familiengärten (Gartenverein) und des Tennisclubs Neuenhof geklärt werden sollte. Der Gemeinderat nimmt wie folgt dazu Stellung: Es ist richtig, dass eine Planung nur verbindlich sein kann, wenn auch die in die Planung einflussenden Nutzungen konkret definiert sind. Die Klärung der Standortfrage hat daher grossen Einfluss auf die Planung und muss wenn immer möglich vor der Planung geklärt sein. Jedoch dürfen nach Ansicht des Gemeinderates diese Klärungen nicht unbeschränkt Zeit beanspruchen, denn es gibt Nutzer und Eigentümer auf dem Perimeter „Händli“, insbesondere die Alterssiedlung Sonnmatt, welche kurzfristig Investitionsbedarf haben. Wenn es möglich ist, die Standortfragen rasch zu klären, haben diejenigen Eigentümer und Nutzer auch eine Investitionsgarantie, d.h. sie wissen, dass sie am richtigen Ort investieren. Daher hat der Gemeinderat beschlossen, den Zeitplan, so wie er vorher erläutert wurde, um ein Zeitfenster von drei Monaten herauszuschieben. Dieses zusätzliche Zeitfenster soll die Möglichkeit bieten, dass die Standortfragen vertieft analysiert und soweit wie möglich geklärt werden können. Damit erhofft sich der Gemeinderat, dass für alle bisherigen Eigentümer und Nutzer klar ist, ob sie langfristig auf dem Gebiet „Händli“ verbleiben oder zukünftig an anderen Standorten in der Gemeinde Neuenhof Platz finden können. Dieses Zeitfenster soll auch genutzt werden, um die Auswahl der Dienstleister im Planungsprozess nochmals zu überdenken. In diesem Sinne hat der Gemeinderat die Stimmen auch gehört, welche die Wahl der Firma Metron AG als Unterstützung und Begleitung im Planungsprozess kritisieren. Der Gemeinderat ist vertraglich nicht an die Firma Metron AG gebunden und wird darum die Auftragsituation nochmals überdenken. Der Gemeinderat hat aus den Voten an den Informationsveranstaltungen

Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 23. November 2021

wie auch aus der Presse erfahren, dass verschiedene Stimmberechtigte den Wunsch haben, dass das Gebiet „Härdli“ wieder in die ursprüngliche Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) zurück- oder umgezont wird. Der Gemeinderat macht jedoch darauf aufmerksam, dass ein solcher Antrag nicht erfolgsversprechend ist. Die Entwicklung des Gebiets „Härdli“ ist schon früh bei der Überarbeitung der BNO eines der zentralen Elemente gewesen. Daher ist auch schon 2014 eine gemeinsame Planungsvereinbarung unter den Eigentümern im Gebiet „Härdli“ unterzeichnet worden. Eine Rückzonung des „Härdli“ würde die ganze BNO in ihren Grundlagen in Frage stellen. Im Weiteren hat der Kanton in den vergangenen Wochen nochmals klar betont, dass für ihn die Entwicklung des „Härdli“ ein zentrales Element der regionalen und sogar kantonalen Raumplanung darstellt und er daher eine Rückzonung nicht bewilligen könnte. Weiter tritt der Kanton auf Rück- und Umzonungsanträge in den ersten fünf bis acht Jahren unter der Prämisse der Planungssicherheit nicht auf solche Anträge ein. Der Gemeinderat hat sich dieser Fragestellung trotzdem nochmals angenommen und ist zur klaren Aussage gekommen, dass er eine Rückzonung in Teilen oder als Ganzes nicht unterstützt. An der gestrigen Einwohnergemeindeversammlung hat es dazu zwei Anträge gegeben:

- A) Teilrückzonung für das Gebiet des Tennisclubs, der Familiengärten und des Spielplatzes (abgelehnt mit 44-Ja Stimmen gegenüber 70 Nein-Stimmen).
- B) Verbot für die Veräusserung von Gemeindeland (abgelehnt mit 18 Ja-Stimmen gegenüber 84 Nein-Stimmen).

Der Gemeinderat bittet die Stimmberechtigten, die Chance, welche sich mit der Entwicklung des „Härdli“ für Neuenhof bietet, zu nutzen und aktiv und systematisch den Planungsprozess zur Entwicklung anzugehen. Ebenfalls ist mehrfach geäußert worden, dass ein Antrag um Rückweisung des Geschäftes eingereicht werden soll. Der Gemeinderat betont, dass 13 ½ Jahre für eine qualitativ hochwertige Entwicklung eines solchen Gebiets nicht allzu viel Zeit darstellt. Er möchte unbedingt dieses Zeitfenster nutzen, um einen adäquaten Planungsprozess zu ermöglichen. Dies insbesondere auch, um die konkrete Entwicklung rechtzeitig vorbereiten zu können. Zudem gibt dieses Vorgehen der Alterssiedlung Sonnmatt Planungs- und Investitionssicherheit für den kurzfristigen Investitionsbedarf, aber auch dem Tennisclub Neuenhof und dem Gartenverein Neuenhof genügend Zeit, um über ihre zukünftige Entwicklung und damit verbunden auch über ihren zukünftigen Standort nachzudenken. An der gestrigen Einwohnergemeindeversammlung wurde ein Rückweisungsantrag gestellt, welcher jedoch mit 33 Ja-Stimmen gegenüber 80 Nein-Stimmen abgewiesen wurde.

Die Gesamtkosten für den beantragten Planungskredit betragen CHF 520'000. Diesem Bruttokredit hat der Souverän anlässlich der gestrigen Einwohnergemeindeversammlung mit 93 Ja-Stimmen gegenüber 30 Nein-Stimmen zugestimmt. Gemäss Planungsvereinbarung ist vorgesehen, dass diese Kosten unter den Landeigentümern der Fläche entsprechend aufgeteilt werden sollen. Dementsprechend sollen die privaten Eigentümer einen Betrag von CHF 110'000 übernehmen. Für die Ortsbürgergemeinde ergibt dies einen Betrag von CHF 265'200. Offen und in Abklärung ist der Kantonsbeitrag. Der Gemeinderat hat sich intensiv mit den Kosten befasst und das Projekt stark redimensioniert, d.h. dass Eigenleistung

Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 23. November 2021

gen des Gemeinderates und der Abteilung Bau und Planung, Neuenhof, eingerechnet wurden. Ebenso wurde auf einzelne begleitende Massnahmen verzichtet.

Zusammenfassend beantragt der Gemeinderat heute einen Kredit für einen Studienauftrag, um herauszufinden, wie sich das „Härdli“ entwickeln soll. Wie ausgeführt, hat der Gemeinderat aufgrund der Rückmeldungen aus den Informationsveranstaltungen inzwischen entschieden, den Planungsprozess um drei Monate verzögert zu starten. Diese Zeit will der Gemeinderat nutzen, um die Standortfrage für die bestehenden Nutzungen weitgehend zu klären. Damit erhält der Gemeinderat eine frühere Planungssicherheit für den Studienauftrag. **Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart** eröffnet die **Diskussion**:

Frau Vreni Trinkler erkundigt sich über die Abkürzung „MN“ in der Folie bezüglich dem Zeithorizont. Weiter fragt sie, ob schon immer vorgesehen war, dass im entsprechenden Perimeter ein Hochhaus von 45 m entstehen kann und wie vielen Stockwerken dies entsprechen würde.

Herr Hanspeter Frischknecht, a.d. Abteilungsleiter Bau und Planung, informiert, dass mit dieser Abkürzung das Mitwirkungsverfahren gemeint ist. Bezüglich dem Hochhausstandort bestätigt er, dass dieser von Beginn an vorgesehen war, jedoch keine konkreten Projektplanungen von Hochhäusern in der Höhe von 45 m vorliegen. Ein Hochhaus von 45 m würde rund 15 Stockwerken entsprechen.

Herr Stefan Voser stört sich grundsätzlich an den Vorschriften des Kantons (Mehrwertabgabe und Baupflicht). Er erkundigt sich, ob die Gemeinde auch abgabepflichtig ist, wenn die Schrebergärten des Gartenvereins an diesem Standort bestehen bleiben?

Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart informiert, dass die Abgabe der Gemeinde Neuenhof an den Kanton aufgrund von „Gegenrechnungen von Nutzungen“ bereits festgelegt ist. Eine genaue Zahl ist jedoch noch nicht bekannt.

Herr Stefan Voser sagt, dass das Land im Eigentum der Ortsbürgergemeinde ist und er daher nicht versteht, wie dies „gegengerechnet“ werden soll.

Herr Hanspeter Frischknecht, a.d. Abteilungsleiter Bau und Planung: Die gesamte vorhandene Fläche muss gemäss den erläuterten Vorgaben (Höhen, etc.) entwickelt werden (öffentlichen Nutzungen müssen erfolgen können). Es wird einige Gebiete geben, wahrscheinlich in der Zone Wohnen und Arbeiten, welche sehr dicht bebaut werden und andere, in welchen frei Flächen bestehen bleiben werden – so wird dies über das gesamte gesehen mit dem Kanton „gegengerechnet“. Dies bedeutet auch, dass sich die Eigentümer der Parzellen absprechen (Betrag und Grundlagen der Planung) und in ein Boot begeben. Dies erfolgte bereits auch mit der unterzeichnete Planungsvereinbarung im Jahr 2014. Vorschläge zur Entwicklung des Gebiets „Härdli“ ergeben sich dann durch die Wettbewerbsergebnisse.

Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 23. November 2021

Herr Toni Benz: Man hört immer wieder, dass es noch eine „Brücke“ braucht, um das Gebiet „Härdli“ erschliessen zu können. Es bestehen bereits fünf Durchgänge zum Gebiet. Er ist der Meinung, dass das Zentrum bei der Migros mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten und Gewerben entwickelt werden soll. Das Zentrum muss nicht ins „Härdli“ verlagert werden. Zudem würde das Realisieren einer Brücke viel Land benötigen und vermutlich horrenden Kosten auslösen. Es ist fraglich, wer diese dann zu tragen hat. Er ist der Auffassung, dass keine Brücke notwendig ist. Sofern man für die gehbehinderten Personen eine Lösung bzw. ein Mehrwert schaffen möchte, soll als Alternative eine Rampe mit einem entsprechenden Lift angestrebt werden.

Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart: Das „Härdli“ soll auf keinen Fall in Konkurrenz zum Zentrum stehen. In der Zentrumsentwicklung ist auch festgehalten, dass im Zentrumsgebiet bei der Migros Gewerbe angesiedelt werden soll. Das „Härdli“ soll nur ergänzend geplant werden. Der Unterschied liegt auch darin, dass im Zentrumsgebiet sehr viele private Eigentümer involviert sind und es die ganze Angelegenheit hinsichtlich der Planung natürlich erschwert.

Herr Marco Voser: Nach seiner Meinung nach ist die Aussage „Mit der Rückzonung stellt man die gesamte Bau- und Nutzungsordnung in Frage“ nicht richtig, sondern man muss den Ursprung hinterfragen, weshalb die Rückzonung überhaupt gewünscht wird. Die Problematik ist die Frist der verfügbaren Baupflicht. Es ist klar, dass im „Härdli“ eine Entwicklung erfolgen muss, ansonsten kommt die Alterssiedlung Sonnmatt zu keiner Lösung. Ihm ist es jedoch wichtig zu betonen, dass nicht grundsätzlich die Bau- und Nutzungsordnung hinterfragt wird, sondern lediglich der Ursprung. Dies nur deshalb, weil die Ortsbürgergemeinde damals mit der Zustimmung zur Absichtserklärung eingewilligt hat, um niemand an der Entwicklung des Gebiets „Härdli“ zu hindern. Allerdings wollte die Ortsbürgergemeinde nicht selber „bauen“. Diese Situation möchte er damit klarstellen.

Die Diskussion wird nicht weiter benützt.

Antrag

Die Ortsbürgergemeindeversammlung wolle dem Planungskredit für den Studienauftrag der Entwicklung des „Härdli“ genehmigen und dafür einen Bruttokredit von CHF 265'200 (inkl. MwSt.) bewilligen. Mit der Zustimmung zum Planungskredit wird auch der entsprechenden Planungsvereinbarung zwischen den Grundeigentümern zugestimmt.

Dieser Antrag wird mit 16 Ja-Stimmen gegen 7-Nein-Stimmen angenommen.

Da der Beschluss über die Kreditgenehmigung Entwicklung „Härdli“ mit weniger als 25 Stimmen gefasst wurde, untersteht dieses Geschäft dem fakultativen Referendum. Die Referendumsfrist läuft am Montag, 3. Januar 2022, ab.
--

Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart dankt der Versammlung für das entgegengebrachte Vertrauen.

Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 23. November 2021

Traktandum 5

Informationen aus dem Forstwesen (in Abwesenheit des Försters)

In diesem Jahr konnte sich der Wald von den vergangenen Hitzejahren etwas erholen. Der Borkenkäfer war nicht mehr so aktiv wie in den letzten Jahren. Für die Borkenkäferschäden der beiden letzten Jahre erhält die Ortsbürgergemeinde eine Entschädigung vom Kanton für die Wiederbewaldung. Aufgrund der höheren Nutzung wird in diesem Winter nur ein Holzschlag ausgeführt. Die geplanten Arbeiten im Ortsbürger-Wald konnten erledigt werden. Beim „Schlipfweg“ wird eine Räumung ausgeführt, welche im Frühjahr mit Eichen bepflanzt wird. Es handelt sich dabei um eine Eichenprojektfläche, welche der Kanton mit Geldern unterstützt. Die Holzpreise bei Fichten- und Tannenholz steigen gegenüber den letzten Jahren. Auch andere Sorten/Arten können besser verkauft werden.

Verabschiedungen (durch Gemeindeammann Martin Uebelhart)

Christopher Benz, Mitglied Finanzkommission OBG

Vor vier Jahren wurde Herr Christopher Benz in die Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde gewählt. Der Gemeinderat bedauert sehr, dass Herr Christopher Benz nicht mehr für das Amt kandidiert. Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart dankt Herrn Christopher Benz im Namen der Ortsbürgergemeinde und dem Gemeinderat für seinen Einsatz zu Gunsten der Ortsbürgergemeinde ganz herzlich. Die Geschenks-Übergabe erfolgt aufgrund der Abwesenheit in den kommenden Tagen (1 Flasche Wein, Stella Maris).

Walter Benz, Präsident Finanzkommission OBG

Einige Jahre war Walo Benz als Ortsbürgergutsverwalter und natürlich auch viele Jahre als Gemeindeammann von Neuenhof tätig. Nachdem Walter Benz als Gemeindeammann zurückgetreten ist und vorerst die Zeit als pensionierter Gemeindeammann genossen hat, stellte er sich erneut für ein öffentliches Amt zur Verfügung. So war es für die Ortsbürgergemeinde ein echter Glücksfall, denn anlässlich der Ortsbürgerversammlung vom 22. November 2016 durften die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger Walter Benz als neues Mitglied der Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde wählen. Sogleich hat er auch das Präsidium übernommen. Herr Walter Benz hat sich auch in seiner Zeit als Präsident der Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde sehr für die Ortsbürgergemeinde und die Entwicklung von Neuenhof eingesetzt. Sein sehr grosses Engagement für die Ortsbürgergemeinde Neuenhof wurde stets sehr geschätzt. Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart dankt Herrn Walter Benz im Namen der Ortsbürgergemeinde und dem Gemeinderat für sein Engagement. Es erfolgt die Geschenks-Übergabe (2 Flaschen Wein, Stella Maris).

Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 23. November 2021

Kurt Voser, Stimmzähler OBG

Aus gesundheitlichen Gründen hat Herr Kurt Voser kurzfristig seinen Rückzug als Stimmzähler der Ortsbürgergemeinde per 31. Dezember 2021 erklärt. Der Gemeinderat bedauert natürlich den Rückzug sehr, hat jedoch vollstes Verständnis. Herr Kurt Voser hat sich während 12 Amtsperioden, umgerechnet also seit 48 Jahren, bei der Ortsbürgergemeinde als Stimmzähler engagiert. Ein solch enorm langes Engagement ist nicht selbstverständlich und verdient höchsten Dank und Anerkennung. Der Gemeinderat wird den Dank und das Geschenk an Herrn Kurt Voser noch persönlich überbringen.

Marco Hürsch, Gemeinderat

Herr Marco Hürsch amtierte sieben Jahre als Gemeinderat. Jetzt hat er sich entschieden, nicht mehr für eine weitere Amtsperiode zu kandidieren. Das grosse Wirken für die Gemeinde Neuenhof wurde gestern anlässlich der Einwohnergemeindeversammlung entsprechend gewürdigt. An dieser Stelle gilt ihm auch der Dank im Namen der Ortsbürgergemeinde für sein langjähriges Engagement für Neuenhof und nicht zuletzt auch für die Ortsbürgergemeinde. Herzlichen Dank!

Verschiedenes

Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart gibt folgende Termine bekannt:

Sa., 1. Januar 2022	Neujahrsapéro in der Aula (Covid-Zertifikatspflicht)
Sa., 30. April 2022	Einweihung Holzbrücke/Paul Fischer-Brücke
Di., 14. Juni 2022	Ortsbürgergemeindeversammlung Sommer (Waldhaus)
Mo., 1. August 2022	Bundesfeier mit Reto Nause, Direktor für Sicherheit und Energie (SUE), Stadt Bern
Di., 29. Nov. 2022	Ortsbürgergemeindeversammlung Winter (Alterssiedlung Sonnmatt)

Der Gemeinderat prüft aufgrund der aktuellen Covid-19-Situation laufend, ob und in welchem Rahmen die Anlässe durchgeführt werden. Der Gemeinderat entscheidet spätestens am 6. Dezember 2021, ob der Neujahrsapéro durchgeführt wird.

Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart: Die Amtsperiode 2018/2021 neigt sich dem Ende zu. Der Gemeinderat möchte es an dieser Stelle nicht unterlassen, allen Mitglieder der Behörden und Kommissionen und allen, die sich in der ablaufenden Amtsperiode 2018/2021 für das Wohl der Gemeinde Neuenhof eingesetzt haben, herzlichst zu danken. Es war eine intensive und anspruchsvolle Zeit, umso mehr freut sich der Gemeinderat, wenn sich interessierte Personen für ein öffentliches Amt zur Verfügung stellen.

Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 23. November 2021

Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart eröffnet anschliessend die **Diskussion**:

Herr Toni Benz: Im Hinblick auf die Entwicklung des Gebiets „Härdli“ hat er seine Erläuterungen bereits mündlich abgegeben. Damit für Investoren und auch für den Tennisclub Neuenhof bald eine klare Ausgangslage geschaffen werden kann, begründet er seine nachfolgenden Anträge wie folgt: Nach der Eröffnung der A1 wurde das Gebiet „Härdli“ östlich der Autobahn in einer ersten Etappe entwickelt. Das Land der Ortsbürgergemeinde wurde in sechs Parzellen aufgeteilt und 1978 im Baurecht an verschiedene Gewerbe- und Industriebetrieb mit einer Laufzeit von 75 Jahren abgetreten. Durch dieses weitsichtige Vorgehen fliessen der Ortsbürgergemeinde jährlich ansehnliche Baurechtszinsen zu. Damit die Ortsbürgergemeinde Neuenhof in den Bereichen Wald, Kultur, Sport, Freizeit und soziale Integration gesellschaftlich engagieren. Langfristig – nach Ablauf des Baurechts – besteht die Möglichkeit, das Areal einer dannzumal allenfalls wichtigen neuen Nutzungen zuzuführen. Als Grundlage für die Richtplanung soll die Ortsbürgergemeinde, im Sinne eines Grundsatzentscheides, beschliessen, dass das Land der Ortsbürgergemeinde Neuenhof zwischen dem bestehende Industrie- und Gewerbegebieten bis zum Areal des Tennisanlagen nur im Baurecht abgegeben wird. An der ausserordentlichen Ortsbürgergemeindeversammlung vom 22. August 2016 wurde für das Gebiet „Härdli“ nur die Umzonung der Landfläche zwischen dem Tennisplatz sowie dem Industrie- und Gewerbegebiet befürwortet. An der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung vom 27. März 2017 im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kultur (BNO) wurde jedoch die Umzonung des gesamten Gebiets „Härdli“ inkl. Tennisplätze und Familiengärten beschlossen. Gleichzeitig wurde auf die Einzonungen (Sport- und Erholungszone) im Gebiet „Langacher“ verzichtet. Dadurch sind keine vergleichbaren Ersatzstandorte für die Tennisanlagen im Gebiet „Härdli“ mehr vorhanden. Somit sind die Tennisplätze am bestehenden Standort im „Härdli“ zu belassen, da in Neuenhof kein geeigneter oder ausreichender Ersatzstandort vorhanden ist. Die Tennisplätze sind ein Juwel, die längerfristig zu erhalten sind. Die Tennisplätze bieten den Jugendlichen und den Erwachsenen die Möglichkeit, sich sportlich zu betätigen. Zudem sind sie ein wichtiger gesellschaftlicher und integrativer Treffpunkt. Die Lage hinter dem Bahnhof ist ideal. Es kann kein ortsplanerisches Ziel sein, sämtliche Flächen zwischen dem Bahnhof und der Limmat zu überbauen. Die Vertreter der Ortsbürgergemeinde in der Arbeitsgruppe „Härdli“ werden somit gebeten, bei der Richtplanung darauf hinzuwirken, dass verbindlich aufgezeigt wird, wo die Tennisplätze in mindestens gleicher Grösse in Neuenhof realisiert werden können. Falls dies nicht möglich ist, wovon ausgegangen wird, ist mit der Richtplanung, wie an der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 22. August 2016 festgehalten wurde, eine Teilrevision der BNO durchzuführen. Damit soll das heutige Areal der Tennisanlage und des Spielplatzes in eine Sport- und Erholungszone umgezont werden.

Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 23. November 2021

Nun stellt er folgende beiden Anträge:

Überweisungsantrag 1

An der nächsten Ortsbürgergemeindeversammlung ist ein Antrag zur Abstimmung zu unterbreiten, wonach das Land der Ortsbürgergemeinde Neuenhof zwischen dem bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet bis zum Areal der Tennisanlagen (Baurecht Tennisclub bis 2036) nur im Baurecht abgetreten wird.

Überweisungsantrag 2

Sofern die Entwicklung des Gebiets „Härdli“ (Richtplanung) ergibt, dass kein vergleichbarer Ersatzstandort für die Tennisanlagen in Neuenhof vorhanden ist, ist von der Ortsbürgergemeinde eine Verlängerung des im Jahr 2036 auslaufenden Baurechtvertrages auszuhandeln. Damit erhält der Tennisclub die nötige Planungssicherheit, um entsprechende Investitionen für die Erneuerung der Tennisanlagen baldmöglichst zu tätigen.

Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart kommentiert die Anträge von Herrn Toni Benz: Es ist heute noch nicht der Zeitpunkt, um über Eigentumsverhältnisse zu diskutieren. Es benötigt gut ein Jahr Planungszeit für den Gestaltungsplan, um überhaupt zu wissen, wie das Gebiet „Härdli“ zukünftig entwickelt werden soll. Der Gedanke „im Baurecht abgeben“ ist einer von vielen Möglichkeiten. Man muss auch bedenken, dass nach der Bebauung eine Mehrwertabgabe fällig ist, welche die Ortsbürgergemeinde finanzieren muss. Der Ortsbürgergemeinde heute aufgrund eines solchen Entscheids bezüglich der Eigentumsverhältnisse einzuschränken, wäre falsch. Weiter sind aktuell Besprechungen mit dem Tennisclub und dem Gartenverein im Gange, um über die Bedürfnisse und Zukunftspläne der beiden Vereine zu diskutieren. Sobald Ergebnisse vorliegen, können die detaillierten Möglichkeiten für die beiden Vereine evaluiert werden. Daher soll der Fokus heute noch nicht auf eine fixe Baurechtsverlängerung gelegt werden. In diesem Sinne bittet der Gemeinderat die Versammlung aufgrund den vorgenannten Ausführungen die beiden gestellten Anträge abzulehnen.

Herr Toni Benz kann die Ausführungen von Gemeindeammann Martin Uebelhart nachvollziehen. Ihm geht es nur darum, dass die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger einen Grundsatzentscheid fällen können, ob das Land im Baurecht abgegeben werden kann oder ob es veräussert werden soll.

Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart ergänzt: Die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger können anlässlich einer späteren Versammlung im Rahmen eines traktandieren Geschäfts über die Veräusserung oder allfällige Baurechtsverlängerung abstimmen. Dies ist in jedem Fall ein Entscheid, welcher den Ortsbürgerinnen und Ortsbürger zur Beschlussfassung unterbreitet wird.

Herr Hanspeter Frischknecht, a.d. Abteilungsleiter Bau und Planung, bestärkt und wiederholt die Ausführungen und Argumente von Gemeindeammann Martin Uebelhart. Er warnt die Versammlung davor, heute solche Grundsätze zu beschliessen. Die Ortsbürgergemeinde vergibt sich nichts, jetzt noch abzuwarten und später über diese Beschlüsse zu befinden.

Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 23. November 2021

Herr Toni Benz bestätigt nach den Erläuterungen, dass es für ihn auch in Ordnung ist, wenn seine Anträge zu gegebener Zeit behandelt werden und nicht zwingend anlässlich der nächsten Ortsbürgergemeindeversammlung. Er möchte schlicht an den beiden Anträgen festhalten.

Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart nimmt die beiden Überweisungsanträge zur Prüfung und Bearbeitung (zu gegebener Zeit) entgegen. Die Bearbeitung erfolgt zu gegebener Zeit und nicht anlässlich der nächsten Gemeindeversammlung.

Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart dankt für die Voten.

Die Diskussion wird nicht weiter benützt.

Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart dankt Allen, die sich für die Belange der Ortsbürgergemeinde eingesetzt haben, insbesondere zeichnet er die gute und konstruktive Zusammenarbeit mit der Ortsbürgerkommission sowie der Finanzkommission aus. Ein herzliches Dankeschön gilt auch Gemeindeschreiber Raffaele Briamonte und Gemeindeschreiber-Stv. Simone Bürgler für die heutige Organisation der Versammlung.

Der Gemeinderat wünscht allen Ortsbürgerinnen und Ortsbürger eine besinnliche Weihnachtszeit, frohe Festtage sowie ein gutes, glückliches und gesundes neues Jahr.

Herr Gemeindeammann Martin Uebelhart kann die Ortsbürgergemeindeversammlung um 21.10 Uhr schliessen.

Protokoll

der Ortsbürgergemeinde Neuenhof von Dienstag, 23. November 2021

Aufgrund der COVID-19-Pandemie wird auf das anschliessende Nachtessen verzichtet.

Für getreue Protokollführung testieren

GEMEINDERAT NEUENHOF

Gemeindeammann



M. Uebelhart
Martin Uebelhart

Gemeindeschreiber

Raffaele Briamonte
Raffaele Briamonte