



Ausserordentliche Ortsbürgergemein- versammlung

Montag, 22. August 2016

19.30 Uhr

im Peterskeller Neuenhof

- Einladung und Traktandenliste
- Berichte und Anträge zu den Traktanden



**Ausserordentliche Ortsbürgergemeindeversammlung
Montag, 22. August 2016, 19.30 Uhr
Peterskeller Neuenhof**

Wir laden Sie herzlich ein, recht zahlreich an der ausserordentlichen Ortsbürgergemeindeversammlung im Peterskeller Neuenhof teilzunehmen.

TRAKTANDENLISTE

	Seite
1. Protokoll vom 21. Juni 2016, Genehmigung	3
2. Konsultativabstimmung zu den Anträgen in Bezug auf das Areal „Härdli“	4
3. Verschiedenes	10

Das Stimmregister und die Akten zu den Traktanden können während den ordentlichen Bürozeiten vom 8. August 2016 bis 22. August 2016 bei der **Gemeindekanzlei** eingesehen werden.

Anschliessend an die ausserordentliche Ortsbürgergemeindeversammlung sind die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger zum Apéro eingeladen.

Neuenhof, im August 2016

GEMEINDERAT NEUENHOF

Traktandum 1 Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 21. Juni 2016, Genehmigung
--

Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 21. Juni 2016 liegt vom 8. August 2016 bis 22. August 2016 bei der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf.

Antrag:

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

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.

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 Härdli hat. Durch diese zahlreichen Unklarheiten hat die Projektleitung in Zusammenarbeit mit dem Ortsplaner entschieden, das Projekt „Projektentwicklung Härdli“ 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.

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.

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.

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 Neuendorf 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.

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.

Im Sinne einer konsultativen Abstimmung, welche wie bereits erwähnt, als Richtlinien für den Gemeinderat mit rechtlich unverbindlichem Ergebnis dienen, stellt der Gemeinderat der Ortsbürgergemeindeversammlung folgende

Anträge:

Der Gemeinderat beantragt der Ortsbürgergemeindeversammlung, die beiden Anträge

a) *Verzicht auf eine Umzonung des Areals Händli*

b) *Unterstellung Moratorium des Landes*

abzulehnen.

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.

Traktandum 3 Verschiedenes
