Gemeinde Spreitenbach

# Entwicklungsrichtplan Neumatt (ERP)

## Bestimmungen und Pläne

Zürich, 21. September 2016

PLAN WERK STADT AG

**Impressum**

**Herausgeberin**
Gemeinde Spreitenbach
Bauverwaltung
Poststrasse 13
CH - 8957 Spreitenbach

**Verfasserin**
Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39
CH - 8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

Dokument: 10011_08_160921_Bestimmungen.indd

# Inhaltsverzeichnis

## Bestimmungen


Allgemeine Bestimmungen . . . . . 4

Städtebau und Nutzungen . . . . . 6

Freiraum . . . . . 12

Erschliessung und Mobilität . . . . . 16

Umwelt . . . . . 21

Etappierung . . . . . 22

Finanzierung . . . . . 24

Schlussbestimmungen . . . . . 25


## Pläne


Städtebau und Nutzungen . . . . . 6

Freiraum . . . . . 12

Erschliessung und Mobilität . . . . . 16/18

Etappierung . . . . . 22

# Allgemeine Bestimmungen

Die Gemeinde Spreitenbach erlässt, gestützt auf die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 26. August 2003 (in der Fassung vom ...), den nachstehenden Entwicklungsrichtplan Neumatt (ERP).

**Art. 1 Zweck**

1 Der Entwicklungsrichtplan Neumatt (ERP) ist ein kommunaler Richtplan im Sinne von § ... der Bau- und Nutzungsordnung Spreitenbach. Mit dem ERP wird eine zukunftsweisende, aufeinander abgestimmte, Entwicklung des Spreitenbacher Zentrums angestrebt.

2 Der ERP bildet die behördenverbindliche Grundlage für diese Entwicklung, insbesondere für den Erlass von Sondernutzungsplänen, für die Beurteilung von Baugesuchen und für weitere Entscheide im Zusammenhang mit der Entwicklung des Spreitenbacher Zentrums.

**Art. 2 Ziele**

1 Der ERP fördert die arealübergreifende Betrachtung bei der Entwicklung eines neuen Zentrums für Spreitenbach.

2 Mit dem ERP werden städtebauliche Akzente und Mehrwerte für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung geschaffen, die wirtschaftliche Tragfähigkeit sichergestellt sowie flankierende Massnahmen zum Schutz der Umwelt festgelegt.

**Art. 3 Aufgaben**

1 Gestützt auf die verbindlichen Vorgaben der BNO zeigt der ERP die erwünschte räumliche Entwicklung mit örtlichen Festlegungen bezüglich Nutzungsverteilung, baulicher Dichte, Situierung der Bauten, Gebäudehöhe, Freiraumgestaltung, Erschliessungsanlagen, Mobilitätsmanagement, Parkplatzbewirtschaftung und dergleichen auf.

2 Der ERP stimmt die unterschiedlichen Anforderungen aufeinander ab und koordiniert die Bestrebungen aller Akteure im Raum (Gemeinde, Grundeigentümer, Betreiber etc.).

**Art. 4 Bestandteile**

1 Der ERP setzt sich aus den nachfolgenden Bestimmungen und den zugehörigen Plänen zusammen. Diese Elemente sind behördenverbindlich.

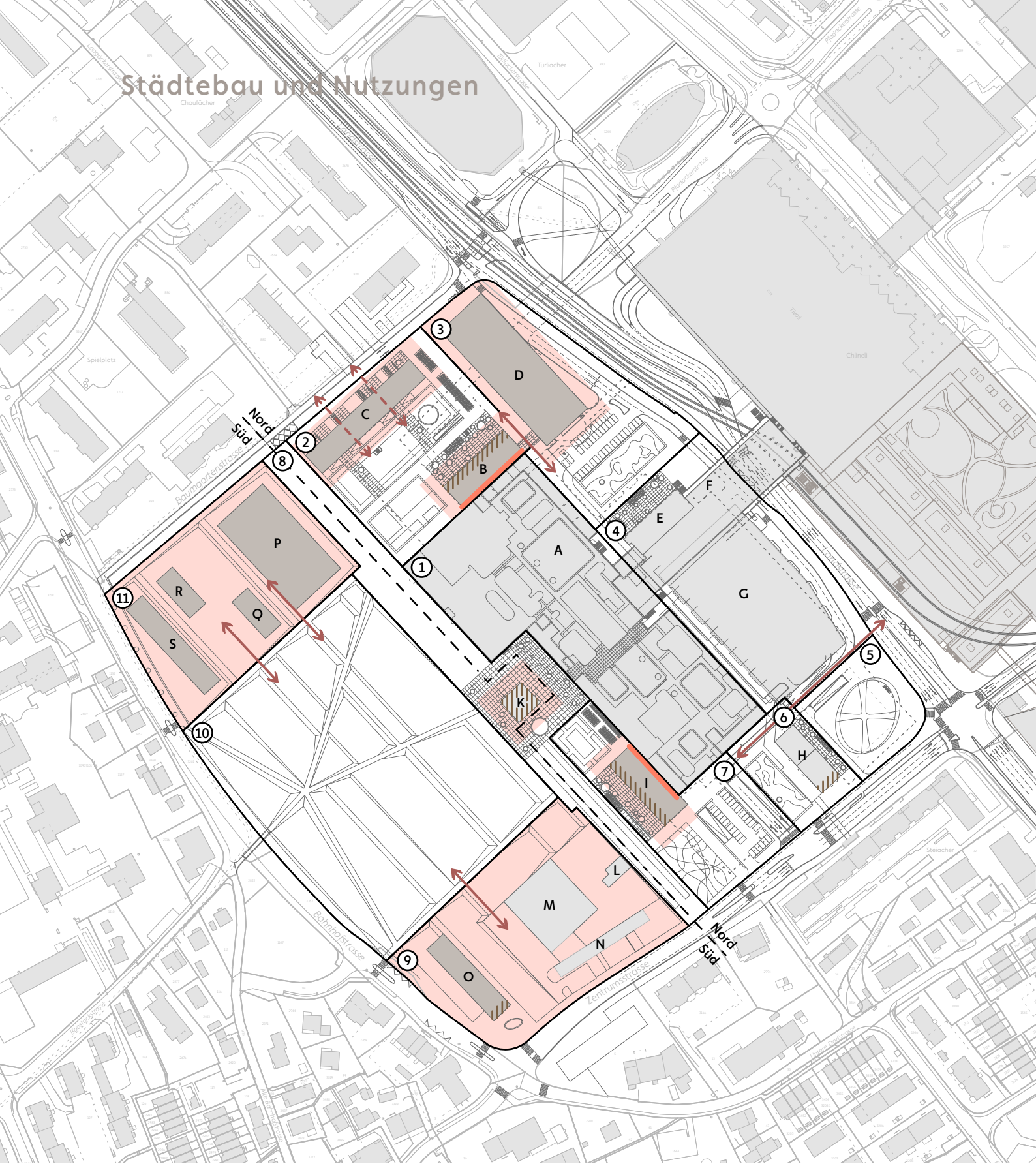
2 Als orientierende Grundlagen des ERP gelten der Planungsbericht nach Art. 47 RPV und das Richtmodell 1:500 sowie die über den Teilraum Nord erarbeiteten Richtprojekte Bauten, Freiraum und Verkehr.

**Art. 5 Geltungsbereich**

1 Der ERP bezieht sich auf die Zone EZ (Einkaufszone) sowie die südwestlich davon gelegene, bis zur Bahnhofstrasse reichende, Zone OE (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) Für die Umgebung beschränken sich die Festlegungen auf die Schnittstellen und die wichtigsten Koordinationsinhalte.

2 Der ERP ist in die Teilräume Nord und Süd mit jeweiligen Teilgebieten unterteilt, für die Inhalte beschlossen werden. Die Beschlussinhalte zeigen die funktionalen Zusammenhänge zwischen Städtebau und Nutzungen, Freiraum, Erschliessung und Mobilität, Umwelt, Etappierung sowie Finanzierung auf.

# Städtebau und Nutzungen




**Beschlussinhalt**

- Teilraum Nord / Süd
- Teilgebiet 1 - 11
- Baubereich
- Anbaupflicht
- Publikumsorientiertes Erdgeschoss
- Durchlässigkeit
- Durchlässigkeit Erdgeschoss

**Orientierungsinhalt**

- bestehende Bauten
- Richtprojekt Bauten
- Richtprojekt Freiraum
- A Gebäude A - S

0 20 40 60 80 100m N

**Art. 6 Zielsetzungen Städtebau und Nutzungen**

1 Das zentral gelegene Areal übernimmt für Spreitenbach eine wichtige Rolle mit Zentrumsfunktion. Es ist Bestandteil einer neuen Mitte Spreitenbachs, die auf die optimale Erschliessungsgüte abgestimmt ist und als Begegnungs- und Aufenthaltsort für Bevölkerung, Arbeitnehmende und Besuchende funktioniert.

2 Das Areal ist mit dem historischen Dorfkern, den umliegenden Wohn- und Dienstleistungsquartieren sowie übergeordnet mit der Limmat als Naherholungsgebiet verknüpft und ermöglicht räumliche und funktionale Bezüge. Die räumliche Anbindung erfolgt über vermittelnde Bauvolumen kleineren Massstabs an den Rändern.

3 Der Teilraum Nord wird von einem von Einkaufsnutzungen, Parkierungen und Verkehrsinfrastrukturen geprägten Raum zu einem gemischt genutzten Quartier mit Wohnen und attraktivem öffentlichen Freiraum weiterentwickelt. Dabei wird das ehemals introvertierte, frei stehende ShoppiTivoli mit umgebender Infrastruktur zum städtischen Konglomerat mit programmatischer Vielfalt und differenzierten Verknüpfungen an integrierter Lage umgeformt. Damit werden die Voraussetzungen für einen sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Betrieb der vorhandenen und künftigen Nutzungen geschaffen.

4 Der Teilraum Süd bietet neben einem gemischt genutzten Quartier mit Nutzungen im öffentlichen Interesse einen hochwertigen Freiraum mit unterschiedlichen Angeboten für die lokale Bevölkerung, Arbeitnehmende und Besuchende.

**Art. 7 Grundmasse**

1 Die Grundmasse in den einzelnen Teilgebieten betragen:

| | Gebäude | anrechenbare Geschossfläche ($m^2$) | maximale Höhenkote (M.ü.M.) |
|---|---|---|---|
| Teilgebiet 1 | A | * | * |
| Teilgebiet 2 | B | 31'000 | 505.00 |
| | C | 10'000 | 427.00 |
| Teilgebiet 3 | D | -- | 417.00 |
| Teilgebiet 4 | E / F / G | * | * |
| Teilgebiet 5 | -- | -- | -- |
| Teilgebiet 6 | H | * | * |
| Teilgebiet 7 | I | 30'000 | 505.00 |
| Teilgebiet 8 | K | 3'000 | 422.00 |
| Teilgebiet 9 | L - O | ** | ** |
| Teilgebiet 10 | -- | -- | -- |
| Teilgebiet 11 | P - S | ** | ** |

2 Bei den mit (*) bezeichneten Teilgebieten sind die Grundmasse des Bestands massgebend.

3 Bei den mit (**) bezeichneten Teilgebieten sind die Grundmasse im Rahmen der Gestaltungsplanung festzulegen.

**Art. 8 Baubereiche**

1 Gebäude sind mit Ausnahme von Art. 8 Abs. 2 nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche zulässig.

2 Eingeschossige Gebäude dürfen, in enger Abstimmung auf die Freiraumgestaltung, auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche erstellt werden.

**Art. 9 Anbaupflicht**

Wo dies im Plan bezeichnet ist, sind Gebäudeteile an das ShoppiTivoli (Gebäude A) anzubauen.

**Art. 10 Proportionierung Hochhäuser**

Die längsseitig an das ShoppiTivoli angebundenen Hochhäuser orientieren sich bezüglich Proportionierung (Länge, Breite und Höhe) an den bestehenden Hochhäusern. Die Beurteilung erfolgt anhand eines Modells.

**Art. 11 Publikumsorientiertes Erdgeschoss**

1 Wo dies im Plan bezeichnet ist, sind im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.

2 Publikumsorientierte Nutzungen sind Nutzungen mit öffentlichem Charakter, wie z.B. öffentliche Einrichtungen, Verpflegungsmöglichkeiten sowie Läden und Dienstleistungsangebote.

**Art. 12 Durchlässigkeit**

Wo dies im Plan bezeichnet ist, haben Bauten und Freiräume eine Durchlässigkeit zum Stadtpark, zum Langäckerquartier und zur Haltestelle der Limmattalbahn hinsichtlich funktionaler Bezüge und Sichtbeziehungen zu gewährleisten.

**Art. 13 Gemeinschaftsräume**

Die direkt an die Dachgärten anschliessenden Geschosse sind mindestens teilweise mit Gemeinschaftsräumen auszustatten.

**Art. 14 Teilgebiet 1**

1 Das ShoppiTivoli (Gebäude A) wird in bestehendem Umfang weiterbetrieben.

2 Die Grundnutzung ist Verkauf. Betriebliche Anpassungen im Rahmen des bestehenden Nutzungsmasses sind zulässig (Optimierung Nutzermix, Veränderung Layouts Läden etc.).

**Art. 15 Teilgebiet 2**

1 Das Teilgebiet 2 wird baulich verdichtet und aufgewertet. Die ebenerdigen Aussenparkplätze werden aufgehoben. Ein Hochhaus (Gebäude B) komplettiert die städtebauliche Form und ist längsseitig an das ShoppiTivoli angebunden. Ein Längsbau (Gebäude C) verknüpft das Quartier Langäcker mit dem ShoppiTivoli. Das Volumen ist mindestens im Erdgeschoss mit öffentlichen Durchgängen/-blicken versehen.

2 Die Grundnutzung ist Wohnen. Ausnahme bilden die Sockelgeschosse der Gebäude B und C. In diesen Lagen sind nur Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, dem Wohnen dienende Räume (Kinderwagen-/Veloräume, Waschküchen etc.) sowie Gemeinschaftsräume zulässig. Nach Bedarf können in den obersten Geschossen des Gebäudes B öffentlich zugängliche Nutzungen wie Bars, Restaurants, Konferenz- und Aussichtsräume etc. vorgesehen werden.

**Art. 16 Teilgebiet 3**

1 Das Teilgebiet 3 dient der Erschliessung und Parkierung des ShoppiTivoli.

2 Es wird baulich verdichtet und aufgewertet. Ein Teil der ebenerdigen Aussenparkplätze wird aufgehoben und die Arealerschliessung effizienter organisiert. Ein neues attraktives Parkhaus (Gebäude D) offeriert qualitativ hochwertige, lagemässig optimierte Parkplätze für den Verkauf.

3 Das ShoppiTivoli ist aus dem neuen Parkhaus (Gebäude D) im Erdgeschoss und einem Obergeschoss erreichbar. Die Passerelle ist zurückhaltend auszugestalten.

**Art. 17 Teilgebiet 4**

1 Das Hochhaus (Gebäude E), die Centermall (Gebäude F) und das Parkhaus (Gebäude G) werden, mit Ausnahme des Teilabrisses des Parkhauses gemäss Art. 18, in bestehendem Umfang weiterbetrieben.

2 Die Grundnutzungen sind Wohnen, Verkauf und Dienstleistung. Anpassungen im Rahmen des bestehenden Nutzungsmasses sind zulässig (Wohnungsmix, Optimierung Nutzermix, Veränderung Layouts Läden, Büros etc.).

**Art. 18 Teilgebiet 5**

1 Im Teilgebiet 5 wird durch den Teilabriss des Parkhauses an städtebaulich bedeutender Lage eine neue, hochwertige Adresse geschaffen (Stadtplatz). Die stadträumliche Verbindung zwischen der zentralen Haltestelle der Limmattalbahn und dem historischen Dorfkern wird dadurch aufgewertet.

**Art. 19 Teilgebiet 6**

1 Das Hochhaus (Gebäude H) wird in bestehendem Umfang weiterbetrieben.

2 Die Grundnutzung ist Wohnen. Eine Veränderung der Nutzung ist nur im Rahmen des bestehenden Nutzungsmasses gestattet.

**Art. 20 Teilgebiet 7**

1 Das Teilgebiet 7 wird baulich verdichtet und aufgewertet. Ein Teil der ebenerdigen Aussenparkplätze wird aufgehoben und die Arealerschliessung effizienter organisiert. Ein Hochhaus (Gebäude I) komplettiert die städtebauliche Form und ist längsseitig an das ShoppiTivoli angebunden.

2 Die Grundnutzung ist Wohnen. Ausnahme bilden die Sockelgeschosse des Gebäudes I. In diesen Lagen sind nur öffentliche Nutzungen, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, dem Wohnen dienende Räume (Kinderwagen-/Veloräume, Waschküchen etc.) sowie Gemeinschaftsräume zulässig. Nach Bedarf können in den obersten Geschossen des Gebäudes I öffentlich zugängliche Nutzungen wie Bars, Restaurants, Konferrenz- und Aussichtsräume etc. vorgesehen werden.

**Art. 21 Teilgebiet 8**

1 Das Teilgebiet 8 mit der Esplanade wird zum zentralen Element, welches die zwei Sphären Stadtpark und ShoppiTivoli miteinander verknüpft. An attraktiver, für die Öffentlichkeit bedeutender Lage, befindet sich ein Quartierzentrum (Gebäude K). Es steht in Beziehung zum Stadtpark.

2 Das Gebäude K dient als Quartierzentrum. Ein Ersatzneubau ist zulässig, sofern die Nutzungen wiederum öffentlich zugänglich sind (Veranstaltungslokal, Vereinsraum, Bibliothek, Konferrenzraum etc.).

**Art. 22 Teilgebiet 9**

1 Das Teilgebiet 9 ermöglicht den Weiterbestand des Werkhofs (Gebäude L, M und N) und setzt einen Akzent zur Bahnhofstrasse (Gebäude O).

2 Die Grundnutzungen sind öffentliche Nutzungen sowie Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen.

**Art. 23 Teilgebiet 10**

1 Das Teilgebiet 10 wird zu einem öffentlichen Freiraum.

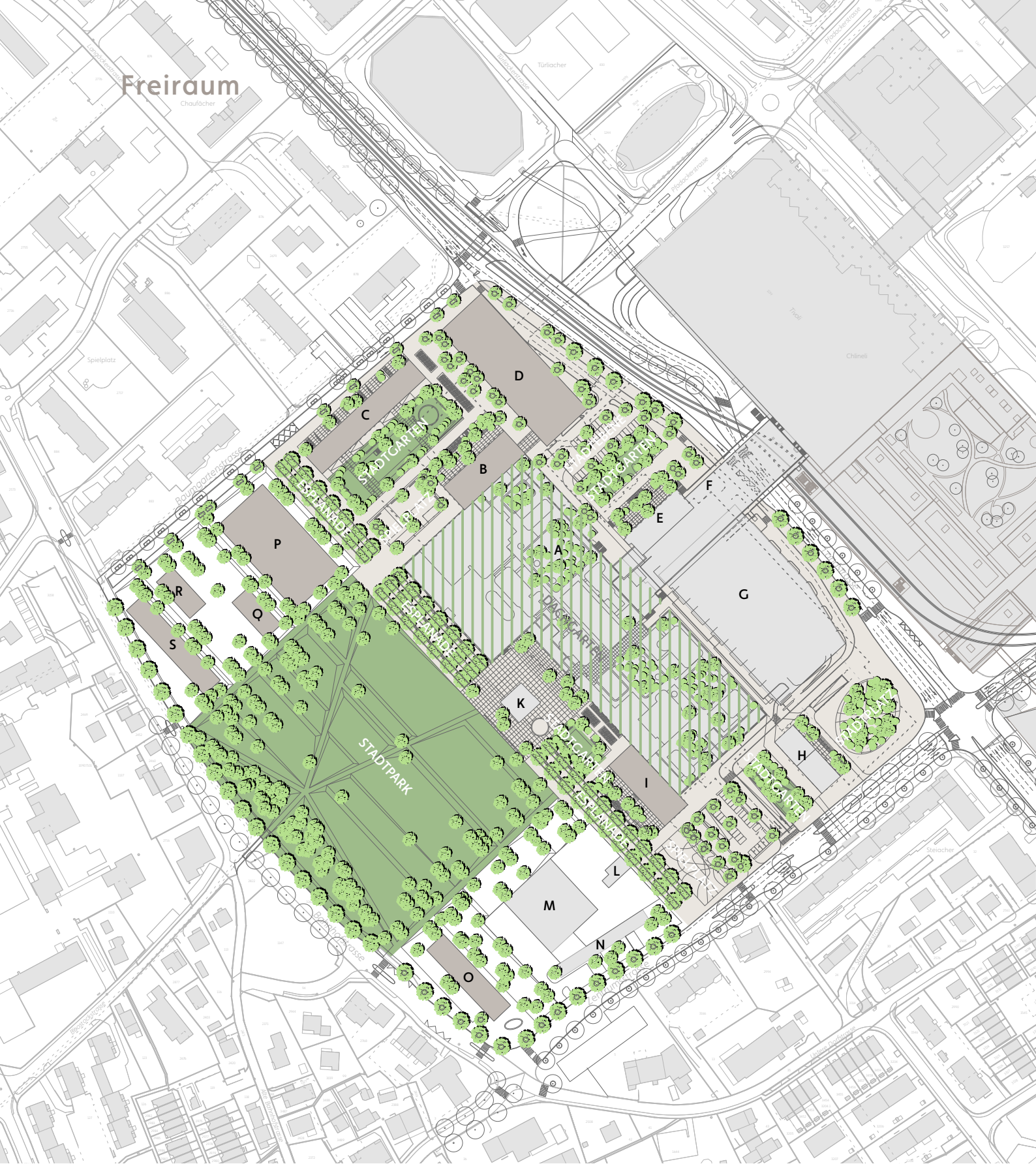
2 Art, Umfang und Nutzungsprofil richten sich nach Art. 28.

**Art. 24 Teilgebiet 11**

1 Das Teilgebiet 11 bildet die Schnittstelle vom Quartier Langäcker zum Stadtpark. Es verknüpft das Quartier Langäcker mit dem ShoppiTivoli und ermöglicht stadträumliche und funktionale Querbezüge von Nordwest nach Südost (Gebäude P, Q, R und S).

2 Es dient der Ansiedlung von öffentlichen Einrichtungen wie Schule, Mehrzweckhalle etc..

# Freiraum




**Beschlussinhalt**

- Mineralischer Freiraum (Stadtebene, Esplanade, Stadtplatz, Spielplätze, Vorzone Gebäude)
- Vegetaler Freiraum (Stadtpark, Stadtgärten, Dachgärten)
- Vorzone Gebäude
- Baumpflanzung (Lage schematisch)

**Orientierungsinhalt**

- bestehende Bauten
- Richtprojekt Bauten
- Richtprojekt Freiraum
- A — Gebäude A - S

0 20 40 60 80 100m N

**Art. 25 Zielsetzungen Freiraum**

1 Mit der Aufwertung des Areals werden qualitätvolle Freiräume und weitere Angebote für die Bevölkerung, Arbeitnehmende und Besuchende generiert. Zusätzliche Freiräume tragen zu einer erhöhten und vielfältigen Freiraumversorgung der Spreitenbacher Bevölkerung bei.

2 Die prägende Längs- und Querrichtung im Limmattal bildet das gestalterische Leitmotiv auf dem Areal. Parallel zum Hang verlaufende Baumpflanzungen stellen das räumliche Grundgerüst dar, um einzelne Bereiche und Teilräume herauszubilden. Darin eingebettet verbinden den Bewegungslinien folgende Wegachsen auf möglichst einfache, direkte Weise verschiedene Punkte miteinander. Dadurch kann das Areal auf sinnvolle Weise mit dem umliegenden Stadtkörper verknüpft werden.

3 Neben der gestalterischen Absicht wird der sozialen Interaktion sehr hohe Bedetung beigemessen. Die öffentlichen Freiräume sind hochwertig und offen und können von den Bewohnerinnen und Bewohnern verschiedener Nutzergruppen einfach angeeignet werden. Die Grundstruktur bildet hierbei einen soliden Rahmen, innerhalb dessen sich vielfältige Prozesse abspielen können. Durch sich wandelnde Bedürfnisse kann der Freiraum einer stetigen Adaption unterzogen werden.

4 Der Freiraum ist modular aufgebaut und versteht sich als zusammenhängendes Konglomerat verschiedener Räume und Funktionen. Alle Teilräume interagieren miteinander und sind über eine gemeinsame Formensprache, sich wiederholende oder variierende Elemente, Pflanzen, Materialien und Strukturmerkmale zusammengebunden. Einzelne Teilbereiche werden immer im Hinblick auf das Gesamtbild entworfen, um zu verhindern, dass eine lose Aneinanderreihung von Einzellösungen zu einem fragmentarischen Gesamtbild führen.

**Art. 26 Stadtebene**

1 Einfache, barrierefreie Belagsoberflächen, welche mit Bäumen räumlich gegliedert und akzentuiert sind prägen den Raum. Ein angenehmes Raumgefühl, grosse Offenheit und Übersichtlichkeit sowie eine gute Lichtführung vermitteln ein hohes Mass an Sicherheit und Komfort.

2 Neben der ebenerdigen, komfortablen Fuss- und Veloführung sind Tiefgaragenrampen, Velorampen, Vorzonen der Gebäude, Parkplätze und Veloabstellplätze integriert.

3 Die prägenden Gestaltungselemente wie Topografie, Bäume und Wiesenflächen mit einbeschriebenen Verkehrsflächen wiederholen sich.

**Art. 27 Esplanade**

1 Die Esplanade ist das zentrale Element, welches die introvertierte Welt des Shoppings und die offene Weite des Stadtparks miteinander verknüpft.

2 Die Esplanade ist Bewegungs-, Aufenthalts- und Begegnungsort. Kommerzielle und nichtkommerzielle Nutzungen finden temporär unter den Platanen oder auf dem offenen Platz vor dem Eingang Süd des ShoppiTivoli statt.

3 Die Esplanade ist eine wichtige Achse für den Fuss- und Veloverkehr und verbindet die Quartiere Langäcker und Steinäcker miteinander.

4 Die bestehenden Platanen werden durch weitere Platanen zur hallenartigen Gesamtfigur entwickelt. Die Bewegungsflächen sind hierbei befestigt, während Aufenthalts- und Ruheflächen auch unbefestigt oder sickerfähig sein können. Vorzusehende Pflanz- und Grünflächen sind wichtige Gliederungselemente und ermöglichen die örtliche Versickerung des Oberflächenwassers. Eine angemessene Möblierung gehört zur Grundausstattung.

**Art. 28 Stadtpark**

1 Der Stadtpark ist ein grosser, nutzungsneutraler Park und ein Ort der Transformation. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden sukzessive aufgelöst und in einen öffentlichen Park von lokaler Bedeutung überführt.

2 Wenige Strukturen wie der Umgang mit der Topografie, die Wegeführung und die Raumbildung mit Bäumen bilden das Grundgerüst. Die Randbereiche des Stadtparks interagieren mit den angrenzenden Teilbereichen 9 und 11.

3 Im Stadtpark sorgen Zwischennutzungen, durch partizipative Prozesse definierte Formen der Erholungsnutzung sowie weitere attraktive Angebote für eine vielfältige Erlebnisqualität und eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung.

**Art. 29 Stadtplatz**

1 Der Stadtplatz ist die Drehscheibe des Fussverkehrs. Vielfältige Bewegungslinien und Beziehungen zwischen den Verkehrsteilnehmenden prägen den Ort. Das Erscheinungsbild des öffentlichen Platzes dient der Repräsentation und Identitätsbildung.

2 Der Stadtplatz ist vorwiegend Transitraum mit Kurzaufenthaltsmöglichkeiten.

3 Eine angemessene Möblierung gehört zur Grundausstattung.

**Art. 30 Stadtgärten und Spielplätze**

1 Die Stadtgärten sind wohnungsnahe Freiräume für Aufenthalt und Begegnungen der angrenzenden Bebauungen. Es sind öffentliche Räume die zahlreiche Funktionen und Angebote für die umliegende Wohnbevölkerung bereithalten und mit integrierten Wegen auch der Erschliessung dienen.

2 Es sind altersgerechte Spielmöglichkeiten für die verschiedenen Alterstufen Kleinkinder, Kinder bis Jugendliche vorzusehen. Die einzelnen Altersgruppen sind funkti-

onal voneinander getrennt, um Konflikten vorzubeugen. Spielmöglichkeiten für Kleinkinder können in Stadtgärten integriert werden, während die Spielflächen für die Kinder und Jugendlichen als separate Freiräume angelegt werden.

3 Die Stadtgärten zeichnen sich durch eine grosse Pflanzenvielfalt aus und vermitteln ein Gefühl des Rückzugs und der Kontemplation. Eine angemessene Möblierung gehört zur Grundausstattung.

**Art. 31 Dachgärten**

1 Auf dem Dach des ShoppiTivoli sind Betätigungs-, Rückzugs- und Begegnungsorte für die Bewohnerinnen und Bewohner der umliegenden vier Wohnhochhäuser angeordnet.

2 Einzelne Bereiche können durch selbstverwaltete Garten- und Nutzergruppen bewirtschaftet werden.

3 Der Freiraum des Kinderparadieses ist integraler Bestandteil des Dachgartens.

**Art. 32 Vorzonen Gebäude**

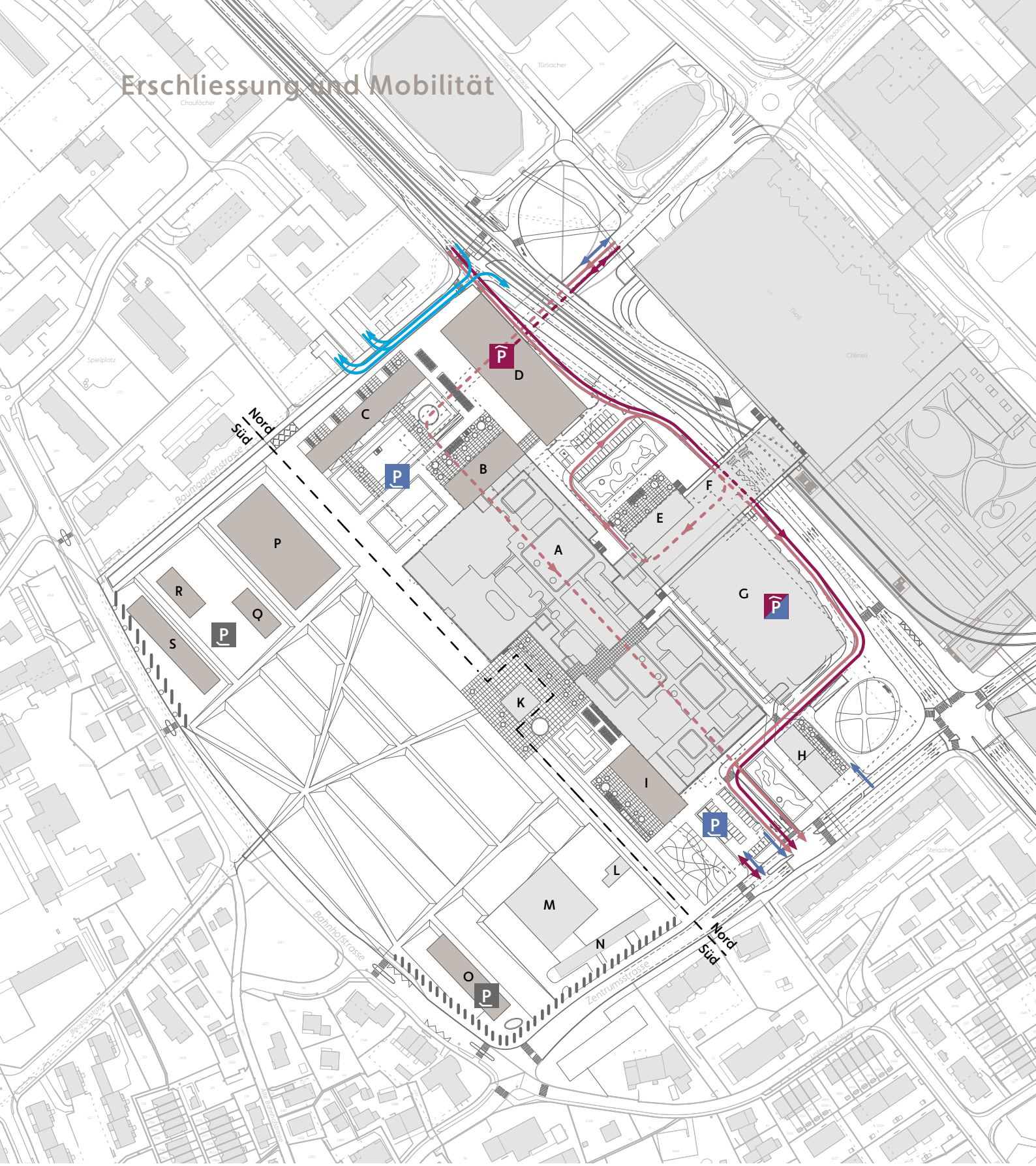
1 Die Hochhäuser und das Langhaus haben kleine Vorzonen.

2 Die Vorzonen empfangen Bewohner und Besucher, bieten einige offene Veloabstellplätze, Sitzbänke und weitere Ausstattungselemente an.

3 Der Bodenbelag unterscheidet sich von den angrenzenden Belagsflächen.

4 Sich in allen Vorzonen wiederholende Stilmittel fördern ein einheitliches Gesamtbild des öffentlichen Raums.

# Erschliessung und Mobilität




**Beschlussinhalt**

- Teilraum Nord / Süd
- Anlieferung ober-/unterirdisch
- Verkauf ober-/unterirdisch
- Parkhaus Verkauf
- Parkhaus Verkauf / Wohnen
- Erschliessung Wohnen
- Parkierung Wohnen unterirdisch
- Bereich für weitere Nutzungen
- Parkierung weitere Nutzungen
- Erschliessung Kat.-Nrn. 878 und 880

**Orientierungsinhalt**

- bestehende Bauten
- Richtprojekt Bauten
- Richtprojekt Freiraum
- A — Gebäude A - S

0 20 40 60 80 100m

N

**Art. 33 Zielsetzungen Erschliessung und Mobilität**

1 Die Erschliessung ist unter Berücksichtigung der Anforderungen der vorhandenen und künftigen Nutzungen (Verkehrsmengen, Emissionen, Flächenverbrauch etc.) zu optimieren und die Parkierung neu zu organisieren.

2 Die vorhandenen wie künftigen Nutzungen werden auf die Passantenströme ab/zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (Limmattalbahn und Bus) ausgerichtet.

3 Die vorhandenen Achsen des Fuss- und Veloverkehrs werden gestärkt und die internen Verkehrsbeziehungen sowie die Anbindungen nach Aussen verbessert. Die Ebenen 0 und 1 werden miteinander verknüpft.

**Art. 34 Anlieferung**

1 Die Anlieferung des ShoppiTivoli erfolgt neu über die Pfadackerstrasse (Einfahrt) und führt wie bisher, unter dem ShoppiTivoli hindurch, zur Zentrumsstrasse (Ausfahrt).

2 Die Anlieferung der Centermall erfolgt, kombiniert mit der Erschliessung der Parkierungsanlagen.

3 Die Anlieferung/Notzufahrt der übrigen Bauten erfolgt über die Fussgängerbereiche.

**Art. 35 Arealerschliessung motorisierter Verkehr (MIV)**

1 Das ShoppiTivoli ist wie bisher via Pfadacker- und Landstrasse (Einfahrt) sowie Pfadacker- und Zentrumsstrasse (Ausfahrt) zu erschliessen. Kurzzeitparkplätze können auch ab der Zentrumsstrasse gemäss Planeintrag erschlossen werden.

2 Die übrigen Nutzungen sind ausserhalb des Schrankensystems des ShoppiTivoli über Pfadacker-, Zentrums- oder Bahnhofsstrasse zu erschliessen.

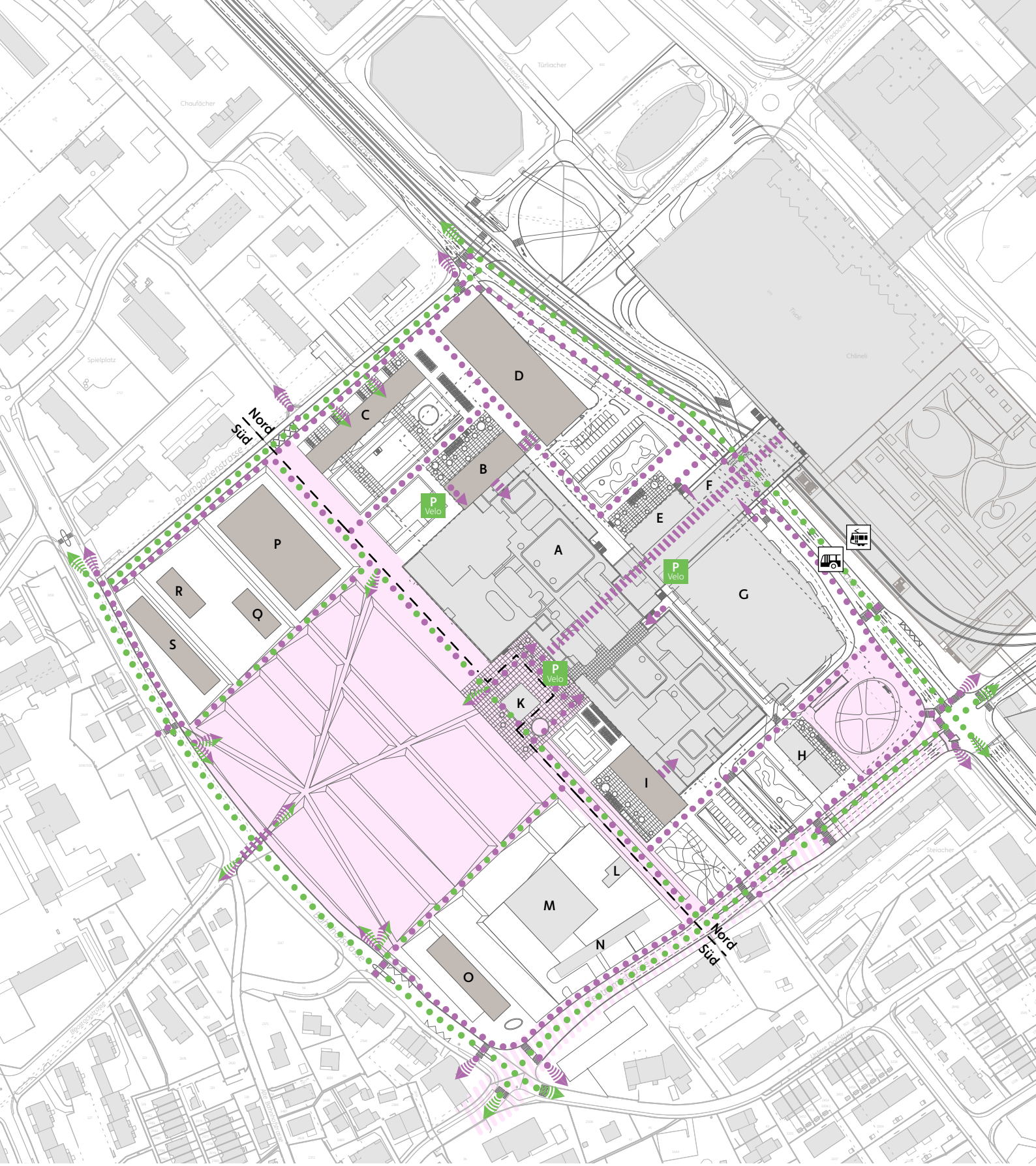
3 Die Baumgartenstrasse ist nur für den Fuss- und Veloverkehr sowie den öffentlichen Verkehr durchgehend begeh- und befahrbar. Die über die Baumgartenstrasse erschlossenen Parzellen Kat.-Nrn. 878 und 880 des Langäckers sind gemäss Planeintrag erschlossen.

4 Besondere Aufmerksamkeit gilt der Lage und Gestaltung von Rampenbauwerken. Ihre Planung ist mit derjenigen von Bauten und Freiräumen abzustimmen.

**Art. 36 Parkierung MIV**

1 Im Teilraum Nord sind maximal 1'850 Parkplätze zulässig. Im Mobilitätskonzept ist nachzuweisen, welche Massnahmen ergriffen werden damit die Parkplatzanzahl ausreichend ist.

2 Im Teilraum Süd ist der Parkplatzbedarf in Abhängigkeit der Erschliessungsgüte im Rahmen der Gestaltungsplanung festzulegen.




**Beschlussinhalt**

- Teilraum Nord / Süd
- Fläche mit erhöhtem Öffentlichkeitsgrad
- Fusswegverbindung Ebene 0
- Fusswegverbindung Ebene 1
- Verknüpfung Ebene 0/1
- Anknüpfungspunkt Fussweg
- Zugang ShoppiTivoli
- Zugang Dachgarten
- Veloverbindung Ebene 0
- Anknüpfungspunkt Veloverbindung
- P Velo — Veloabstellplatz öffentlich

**Orientierungsinhalt**

- bestehende Bauten
- Richtprojekt Bauten
- Richtprojekt Freiraum
- A — Gebäude A - S
- Haltestelle Limmattalbahn
- Haltestelle Bus

0 20 40 60 80 100m

N

3 Die Parkplätze für den Verkauf im Teilraum Nord sind vorwiegend unterirdisch oder in Parkhäusern anzuordnen. Die übrigen Parkplätze in den Teilräumen Nord und Süd sind grundsätzlich unterirdisch vorzusehen.

**Art. 37 Parkplatzbewirtschaftung / Parkleitsystem**

1 Die Parkplätze für den Verkauf sind zu bewirtschaften und mit einem aktiven Parkleitsystem auszustatten. Ziel ist ein möglichst geringer Suchverkehr.

**Art. 38 Mobilitätskonzept**

1 Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sind im Teilraum Nord Mobilitätskonzepte zu erarbeiten.

2 Die Mobilitätskonzepte haben aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen im Sinne der verkehrlichen Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht zu ihrem räumlichen Umfeld organisiert und bewältigt wird. Folgende Ziele gilt es umzusetzen:

— Reduzierung des motorisierten Verkehrs
— minimale Mehrbelastung der umliegenden Strassen
— Förderung des öffentlichen Verkehrs (Limmattalbahn)
— Förderung des Velo- und Fussverkehrs
— Nutzung umweltverträglicher Verkehrsmittel
— Controlling

**Art. 39 Öffentlicher Verkehr**

1 Der Teilraum Süd und insbesondere das ShoppiTivoli (Teilraum Nord) sind mit dem öffentlichen Verkehr optimal zu erschliessen.

2 Die Land-, Zentrums-, Bahnhofs- und Baumgartenstrasse sind bei Bedarf so auszugestalten, dass die Buslinienführung möglich ist.

3 An der Landstrasse sind Haltekanten für Busse vorzusehen. Weitere Haltestellen sind abgestimmt auf das Buskonzept der Gemeinde zu planen.

**Art. 40 Fussverkehr**

1 Das ganze Areal ist für den Fussverkehr öffentlich zugänglich und attraktiv zu gestalten. Die Flächen mit einem erhöhten Öffentlichkeitsgrad sind entsprechend ihrer Bedeutung hochwertig auszubilden.

2 Es sind hindernisfreie und direkte öffentliche Verbindungen entsprechend den Planeinträgen auf den Ebenen 0 und 1 zu schaffen und miteinander zu verknüpfen.

3 Die Verbindungen sind Teil des öffentlichen Fusswegnetzes der Gemeinde Spreitenbach und damit zu verknüpfen.

4 Das ShoppiTivoli ist mindestens an den im Plan bezeichneten Stellen zugänglich. Die Verbesserung der Zugänglichkeit ist wünschenswert.

5 Die Dachgärten sind direkt ab den Gebäuden B und I zugänglich. Zusätzlich sind sie ab dem Gebäude E über die bestehenden Treppenanlagen des ShoppiTivoli und ab dem Gebäude H über die bestehende Passerelle erschlossen und zugänglich. Direkte Zugänge ab den Gebäuden E und H sind wünschenswert.

**Art. 41 Veloverkehr**

1 Das ganze Areal ist für den Veloverkehr auf der Ebene 0 hindernisfrei durchlässig und mit möglichst direkten öffentlichen Verbindungen entsprechend den Planeinträgen zu gestalten.

2 Die Verbindungen sind Teil des öffentlichen Velonetzes der Gemeinde Spreitenbach und damit zu verknüpfen.

3 Die Anzahl der Veloabstellplätze für den Verkauf bemisst sich nach dem effektiven Bedarf. Mindestens an den im Plan bezeichneten Stellen sind öffentliche Veloabstellplätze anzuordnen.

4 Die Anzahl der Veloabstellplätze für das Wohnen bemisst sich nach den gesetzlichen Vorgaben. Die Veloabstellplätze sind nach Möglichkeit unterirdisch, in Gebäude integriert oder gedeckt anzuordnen. Sie sind ab dem öffentlichen Raum direkt zu erschliessen.

**Art. 42 Lärm**

1 Im Rahmen der Gestaltungsplanungen ist in den Teilräumen Nord und Süd aufzuzeigen, wie die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

**Art. 43 Ökologie**

1 Freiräume mit darunterliegenden Untergeschossen sind mit ausreichend Erdüberdeckung zu versehen, um auch grosse Baumpflanzungen zu ermöglichen.

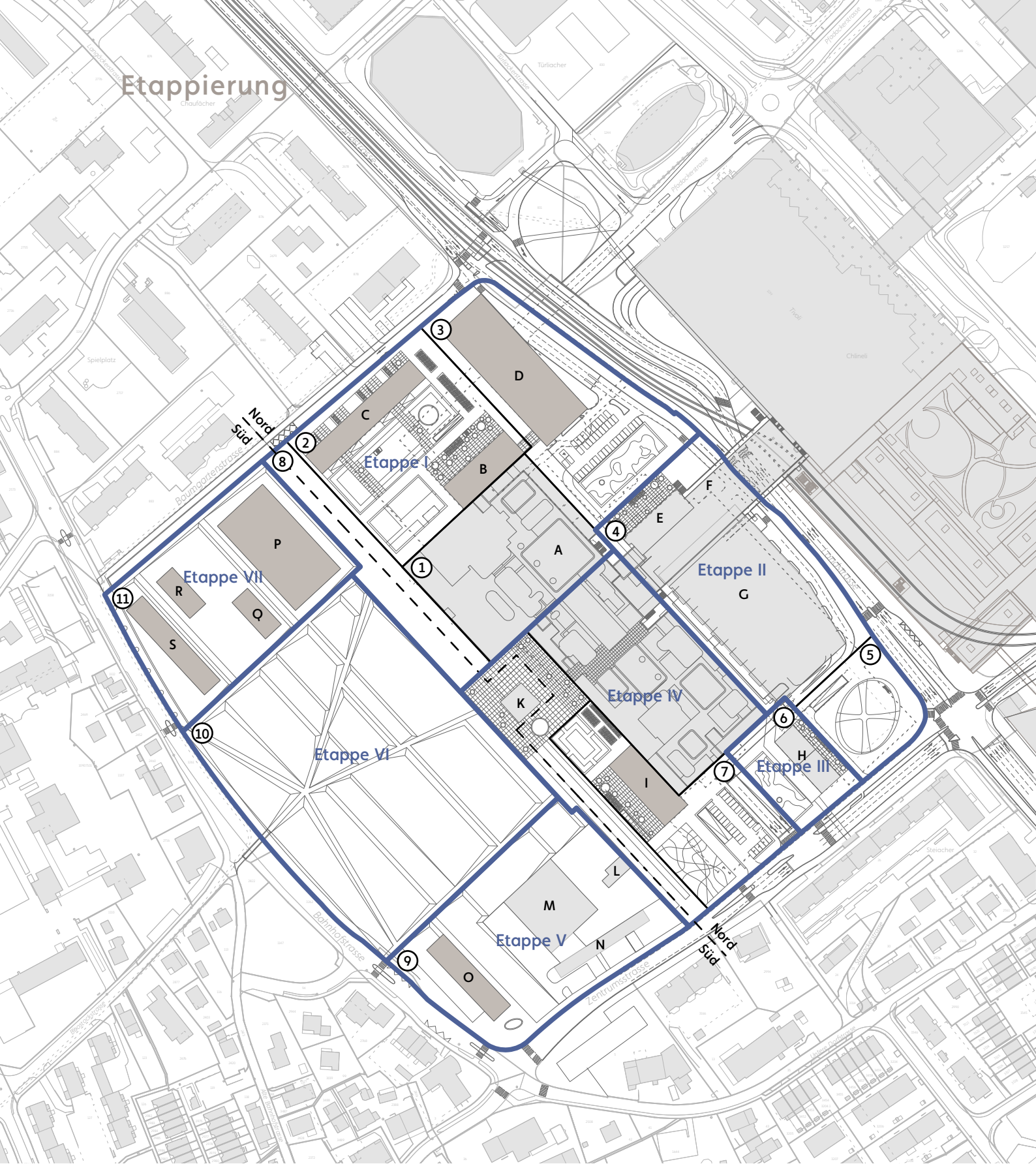
2 Bauten und Freiräume sind so auszugestalten, dass das Regenwasser möglichst versickern, retendieren oder vor Ort verwendet werden kann.

**Art. 44 Energie**

1 Auf dem Areal wird ein hoher Anteil an erneuerbaren Energiequellen zur Deckung des gesamten Energiebedarfs (Kälte, Wärme, Elektrizität, Warmwasser) und zur CO2-Reduktion angestrebt.

2 Für Neu- und grössere Umbauten sind erneuerbare Energieträger (z.B. Sonne, Erdwärme, Grundwasser, Flusswasser, Abwasser) oder der Anschluss an ein Fernwärmenetz vorzusehen und die entstehende Abwärme ist möglichst umfassend zu nutzen.

# Etappierung




**Beschlussinhalt**

- Teilraum Nord / Süd
- Teilgebiet 1 - 11
- Etappe I - VII

**Orientierungsinhalt**

- bestehende Bauten
- Richtprojekt Bauten
- Richtprojekt Freiraum
- A Gebäude A - S

0 20 40 60 80 100m N

**Art. 45 Zielsetzungen Etappierung**

1 Mit der Etappierung wird sichergestellt, dass die im Perimeter des ERP liegenden Bauten und Freiräume partiell realisiert werden können.

2 Die Realisierung richtet sich nach dem Bedarf der entsprechenden Bauten und Freiräume sowie den funktionalen Abhängigkeiten.

3 Die Bauten und Freiräume der Etappen sind gleichzeitig und in Abstimmung aufeinander zu realisieren.

**Art. 46 Etappen**

1 Für die Umsetzung sind folgende Etappen vorgesehen (Nummerierung entspricht keiner Reihenfolge):

| | |
|---|---|
| Etappe I: | Teilgebiete 2 und 3 mit Anteil Teilgebiet 1 (Dachgarten) und Anteil Teilgebiet 8 (Esplanade) |
| Etappe II: | Teilgebiete 4 und 5 |
| Etappe III: | Teilgebiet 6 |
| Etappe IV: | Teilgebiet 7 mit Anteil Teilgebiet 1 (Dachgarten) und Anteil Teilgebiet 8 (Esplanade) |
| Etappe V: | Teilgebiet 9 |
| Etappe VI: | Teilgebiet 10 |
| Etappe VII: | Teilgebiet 11 |

**Art. 47 Teilraum Nord**

1 In Abweichung von Art. 45 Abs. 3 kann in der Etappe I auch nur das Gebäude B oder C mit dem Gebäude D und allen Freiräumen realisiert werden.

**Art. 48 Teilraum Süd**

1 Die Etappen V und VII können in kleinere Einheiten unterteilt werden, sofern dadurch ausreichend Qualitäten bei Bauten und Freiräumen entstehen. Der Abstimmung dieser Elemente kommt dabei besondere Bedeutung zu.

2 Die Etappe VI (Stadtpark) ist sukzessive umzusetzen. Spätestens im Zeitpunkt der Realisierung der Etappen V und VII ist sie fertig zu erstellen.

# Finanzierung

**Art. 49 Zielsetzungen Finanzierung**

1 Im Teilraum Süd ist u.U. ein Mehrwertausgleich gemäss § 28 E-BauG bei einer Umzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Zone mit kommerzieller Nutzung zu leisten.

2 Im Teilraum Nord werden im Rahmen der Planung entstehende Mehrwerte nach dem zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin vereinbartem Mehrwertmodell abgegolten.

3 Art, Umfang und Fälligkeit der Beiträge werden vorgängig zu den Beschlussfassungen zur Teiländerung der BNO und der Gestaltungsplanung in separaten Verträgen geregelt.

**Art. 50 Mehrwertmodell**

1 Die im Rahmen des Mehrwertmodells vereinbarten Leistungen können mit Landabtretungen, mit der Realisierung von Bauten und Freiräumen oder monetär erfolgen. Die Leistungen müssen vor Ort erbracht werden.

# Schlussbestimmungen

**Art. 51 Gestaltungsplanpflicht**

1 Für die in der Zone EZ (Einkaufszone) sowie der südwestlich davon gelegenen, bis zur Bahnhofstrasse reichenden, Zone OE (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) gelegenen Teilgebiete besteht eine Gestaltungsplanpflicht.

2 Die Gestaltungsplanpflicht bezieht sich mindestens auf die im Plan Städtebau und Nutzungen dargestellten Teilgebiete. Teilgestaltungspläne sind möglich.

3 Ausgenommen von der Gestaltungsplanpflicht sind Nutzungsänderungen sowie Bauvorhaben, soweit sie die Besitzstandsgarantie gemäss kantonalem Recht erfüllen.

**Art. 52 Inkrafttreten**

Der ERP tritt mit Beschlussfassung durch den Gemeinderat Spreitenbach in Kraft.

Gemeinde Spreitenbach

# Entwicklungsrichtplan Neumatt (ERP)

## Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Zürich, 21. September 2016

PLAN WERK STADT AG

**Impressum**

**Herausgeberin**
Gemeinde Spreitenbach
Bauverwaltung
Poststrasse 13
CH - 8957 Spreitenbach

**Verfasserin**
Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39
CH - 8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

Dokument: 10011_08_160921_Erläuterungen.indd

# Inhaltsverzeichnis


**1 Planungsgegenstand . . . . . 4**
1.1 Anlass . . . . . 4
1.2 Vorarbeiten . . . . . 5
1.3 Entwicklungsrichtplan (ERP) . . . . . 6

**2 Erläuterungen zu den Richtprojekten . . . . . 7**
2.1 Bauten . . . . . 7
2.2 Freiraum . . . . . 10
2.3 Verkehr . . . . . 18

**3 Erläuterungen zum Entwicklungsrichtplan . . . . . 22**
3.1 Städtebau und Nutzungen . . . . . 22
3.2 Freiraum . . . . . 23
3.3 Erschliessung und Mobilität . . . . . 24
3.4 Umwelt . . . . . 24
3.5 Etappierung . . . . . 24
3.6 Finanzierung . . . . . 25

**4 Organisation . . . . . 26**
4.1 Inhaltliche Erarbeitung . . . . . 26
4.2 Beteiligte . . . . . 26
4.3 Koordination mit weiteren Planungen . . . . . 27

**5 Weiterer Handlungsbedarf . . . . . 28**
5.1 Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) . . 28
5.2 Gestaltungsplanungen . . . . . 29

**6 Ablauf, Information und Mitwirkung . . . . . 30**

# 1 Planungsgegenstand

## 1.1 Anlass

Die Interswiss «Aargau» Immobilien AG als mehrheitliche Eigentümerin des Teilraums Nord (siehe Abb. 1) beabsichtigt, neben einer Aufwertung der vorhandenen Bausubstanz, ihr Areal grundsätzlich auf den anstehenden Wandel des Limmattals und damit auch der Gemeinde Spreitenbach auszurichten. Durch die Ansiedlung von Wohnungen soll ein Gegengewicht zu den heute vorherrschenden Einkaufsnutzungen geschaffen und damit möglichst optimal von der künftig hervorragenden Erschliessungsgüte an diesem Ort profitiert werden. Der Teilraum Nord soll sich, weg von der reinen Einkaufswelt, hin zu einem gemischt genutzten, attraktiven Quartier mit Zentrumsfunktion entwickeln.

Südlich davon befindet sich der weitgehend unüberbaute Teilraum Süd, welcher grösstenteils im Eigentum der Gemeinde Spreitenbach ist. Die Gemeinde möchte im Teilraum Süd einen grosszügigen Freiraum mit angrenzenden, unterschiedlichen Nutzungen im öffentlichen Interesse etablieren. Mit der laufenden Entwicklung und dem anstehenden Wandel, insbesondere durch die geplante Limmattalbahn, kommt dem Teilraum Süd als Bindeglied zwischen dem bestehenden Dorfkern und der Einkaufs- und Arbeitswelt künftig eine sehr zentrale Rolle zu.

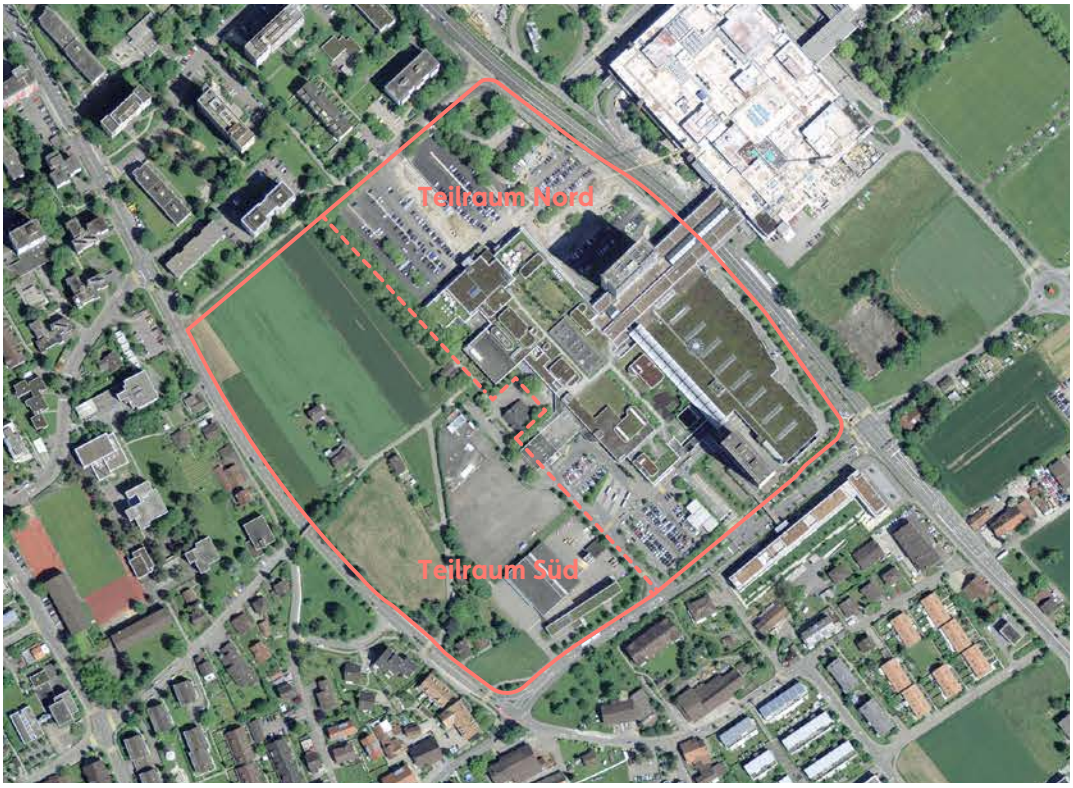



Abb. 1: Areal Neumatt, bestehend aus den Teilräumen Nord und Süd

Die vorliegende Planung ist Teil eines längeren Planungsprozesses, der nun in ein behördenverbindliches Planungsinstrument, den sogenannten Entwicklungsrichtplan (nachfolgend ERP), münden soll. Der ERP besteht aus Bestimmungen und Plänen sowie orientierenden Grundlagen wie der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV, das Richtmodell 1:500 und die über den Teilraum Nord erarbeiteten Richtprojekte zu den Themen Bauten, Freiraum und Verkehr.

## 1.2 Vorarbeiten

Im Wissen um die Bedeutung dieses Areals für die gesamte Region Limmattal haben sich die Interswiss «Aargau» Immobilien AG, die Gemeinde Spreitenbach und der Kanton Aargau 2013 dazu entschlossen, eine gemeinsame Testplanung mit drei Teams durchzuführen, um eine gemeinsame, langfristige Vorstellung über diesen Raum zu erhalten.

Eines der Teams wurde daraufhin mit der Erarbeitung von Richtprojekten beauftragt. Diese konkretisieren die Ideen und sind Basis für die nachfolgenden planerischen Festlegungen in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie in Gestaltungsplänen (siehe Kapitel 5).

## 1.3 Entwicklungsrichtplan (ERP)

Mit dem ERP werden die zentralen planerischen Inhalte der Richtprojekte in ein behördenverbindliches Planungsinstrument überführt. Dieses dient allen Beteiligten als gemeinsame Basis für die Entwicklung ihrer Teilareale.

Aufgrund von unterschiedlich raschen Realisierungsabsichten der Eigentümerschaften und des damit verbundenen unterschiedlichen Konkretisierungsgrads ist ein ERP als Planungsinstrument dafür gut geeignet.

Der ERP ist ein zusätzliches Planungsinstrument, dass der Koordination mit weiteren Planungen dient und ein prozessorientiertes Vorgehen auf dem Areal ermöglicht: Der ERP enthält Bestimmungen zu Städtebau und Nutzungen, Freiraum, Erschliessung und Mobilität, Umwelt, Etappierung sowie Finanzierung über das Areal Neumatt und bietet eine hohe Flexibilität bezüglich Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen. In der BNO hingegen werden nur die Ziele und Eckwerte geregelt. Detaillierte Festlegungen folgen dann in den Gestaltungsplanungen als Grundlage für nachfolgende Projekte.

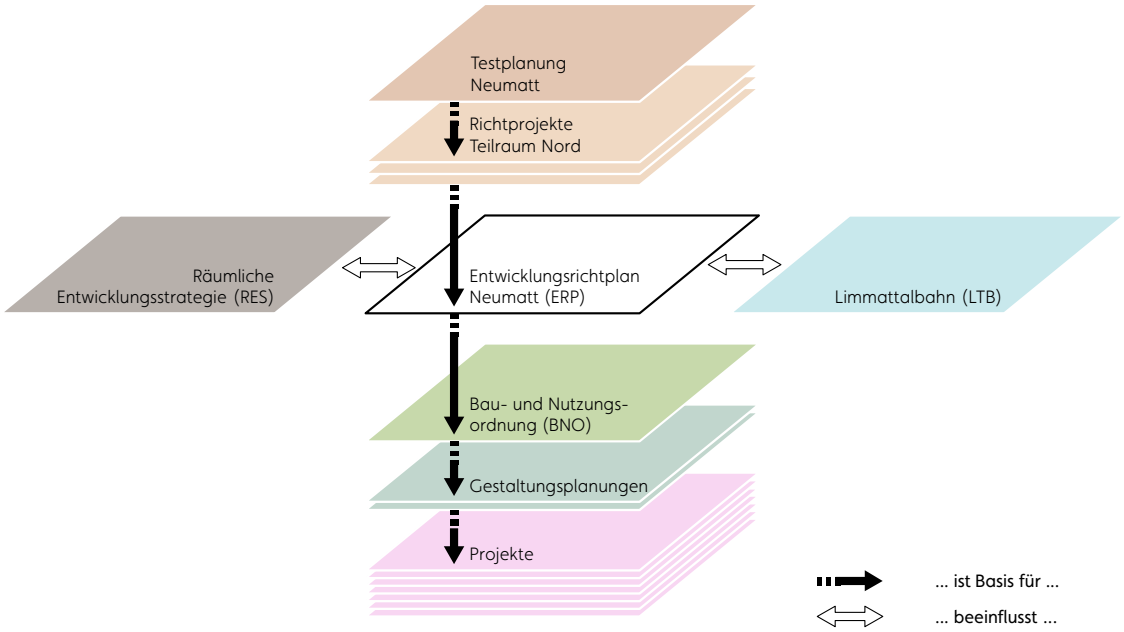



Abb. 2: Stellung Entwicklungsrichtplan

# 2 Erläuterungen zu den Richtprojekten

## 2.1 Bauten

«Wir bauen ein Paradies» war der Werbeslogan des Shoppingcenter Spreitenbach kurz vor dessen Eröffnung im Jahre 1970. In Zeiten der Hochkonjunktur war das Shoppingcenter visionärer Ausdruck neuer Lebensformen und gesellschaftlicher Entwicklungen. Das «gemütliche Einkaufen» an einem zentralen Ort, der bequem mit dem Auto ab der Autobahn erreicht werden konnte, war damals eine Neuheit in der Schweiz und das Shoppingcenter als erstes Einkaufszentrum seiner Art ein Pionier.

Basierend auf Entwürfen von Victor Gruen, wurde das Shoppingcenter zwischen dem idyllischen Dorfkern Spreitenbachs und der Limmat errichtet. Gebaut auf der grünen Wiese, wo für die 1'550 ebenerdigen Gratisparkplätze genug Platz vorhanden war, konnte das Shoppingcenter in seiner städtebaulichen Grundkonzeption nicht in die bestehende Ortsstruktur Spreitenbachs eingebunden werden. Ein «American Dream» war als gebauter Fremdkörper am Rande des Dorfes in den Obsthainen gelandet.

Begünstigt durch die ausgezeichnete Lage vor den Toren Zürichs und erschlossen mit einem Autobahnzubringer hat sich das ehemalige Bauerndorf im Limmattal seither rasant entwickelt. Der SBB-Rangierbahnhof, ausgedehnte Konsum- und Dienstleistungsgebiete entlang der Hauptverkehrsachsen (z.B. ShoppiTivoli, IKEA, Möbel Pfister) prägen heute das Image der Gemeinde und tragen dazu bei, dass der Ort Spreitenbach schweizweit wahrgenommen wird. Städtebaulich manifestiert sich dieses Bild nicht nur in den zahlreichen Verkehrsinfrastrukturen, sondern auch in mehreren Hochhäusern, welche wichtiger Teil des damaligen Bildes einer modernen Stadt waren.

Als Teil des prosperierenden Limmattals, unterliegt Spreitenbach nach wie vor einer anhaltenden Entwicklungsdynamik. Die Vorstellungen, wie man wohnt und arbeitet, haben sich im Laufe der Jahre jedoch gewandelt. Konzepte, welche dem Gebot nach einem sorgfältigen Umgang mit der Ressource Boden folgen, fassen wieder vermehrt Fuss. Ein Trend für eine zunehmende Urbanisierung ist feststellbar. Die Verdichtung der Siedlungsräume fordert Lösungen mit einer Konzentration von Bauten an hocherschlossenen Lagen. Mit dem Raumkonzept CH und der erhöhten Erschliessungsgunst durch die Limmattalbahn wird auch in Spreitenbach eine neue Entwicklung erwartet.

Die Richtprojekte auf dem früher peripher und heute zentral in Spreitenbach gelegenen Areal rund um das ShoppiTivoli sehen deshalb eine Nachverdichtung des Raumes vor. Das Potential des Ortes, innerhalb des vorherrschenden Patchwork zum neuen urbanen Zentrum Spreitenbachs zu werden, soll aktiviert und genutzt werden. Es gilt primär die Frage zu klären, wie die Stimmung dieses aus den Gedanken der 60er-Jahre entstandenen Raumes ins Heute übersetzt werden kann. Entspricht die Identität dieses Ortes noch der heutigen Zeit? Sind neue Bilder angezeigt?

Parkierungen und Verkehrsinfrastrukturen prägen heute den Raum um das ShoppiTivoli. Die Aufenthalts- und Orientierungsqualitäten sind gering. Das ShoppiTivoli

selbst weist allseitig nur Rückseiten auf und hat eine nahezu autistische Beziehung zu den umliegenden Wohn- und Dienstleistungsquartieren.

Das ShoppiTivoli wird neu als Teil der gewachsenen Struktur des Ortes akzeptiert und soll besser in diesen integriert werden. Die Nachverdichtung des Areals mit neuen Nutzungen wie Wohnen ermöglicht die Überwindung der monofunktionalen Nutzung und damit eine bessere Einbindung der Grossstruktur in den Siedlungskörper. Das ShoppiTivoli wird neu umflossen von öffentlichen Räumen, die zusammen mit verschiedenen Bauvolumen kleineren Massstabes, sogenannten «Vermittlern» besser zwischen den bestehenden Massstäben und Kontrasten vermitteln sollen. Grossbauten wie zum Beispiel die beiden neuen Hochhäuser bilden mit dem Bestand ein räumlich spannungsvolles Ensemble.

Das neue Zentrum von Spreitenbach soll zum Ort der Begegnung und des Aufenthalts werden. Verschiedene Schnittstellen – etwa zwischen Dorf und Limmattal, Mall-Kunden und Bewohnern – verstärken die urbanen Qualitäten des Ortes und leisten einen Beitrag für die kommenden Entwicklungen der Gemeinde wie auch des Limmattals. Das südwestlich ans ShoppiTivoli angrenzenden Areal bietet neben Nutzungen im öffentlichen Interesse einen hochwertigen Freiraum mit unterschiedlichen Angeboten für die lokale Bevölkerung und Arbeitnehmende.

*Quelle: Auszug Richtprojekt Bauten, Ruprecht Architekten & Blue Architects*

Abb. 3: Modellfoto, Sicht aus Norden

Abb. 4: Modellfoto, Sicht aus Westen

## 2.2 Freiraum

Das Areal spannt sich im Strassengeviert von Bahnhofstrasse, Zentrumsstrasse, Landstrasse und Baumgartenstrasse auf. Es wird durch eine Vielzahl von Elementen architektonisch-volumetrisch und auf der Ebene des Freiraums gegliedert. Den unterschiedlichen Freiräumen kommt hierbei eine zentrale Bedeutung zu, denn sie definieren den zukünftigen Status des Areals und garantieren langfristig eine hohe Lebensqualität. Die Dominanz des motorisierten Individualverkehrs wird gebrochen, der öffentliche Raum erfährt eine markante Aufwertung.

Folgende Freiräume lassen sich unterscheiden:

**Stadtebene:** Die Stadtebene trägt die bestehenden und zukünftigen Gebäude. Der öffentliche Raum umspült die grossen Volumen und bildet das Gegenstück zu den grossmassstäblichen Bauten. Während das ShoppiTivoli und die beiden bestehenden Wohntürme eine hermetische Ausstrahlung haben, interagieren die Neubauten mit ihrem Umfeld und dem öffentlichen Raum. Auf EG-Niveau sollen publikumswirksame Nutzungen untergebracht werden. Die Stadtebene ist weitgehend frei von motorisiertem Verkehr, fördert den Fuss- und Veloverkehr und steht als öffentlicher Raum einem breiten Publikum zur Verfügung.

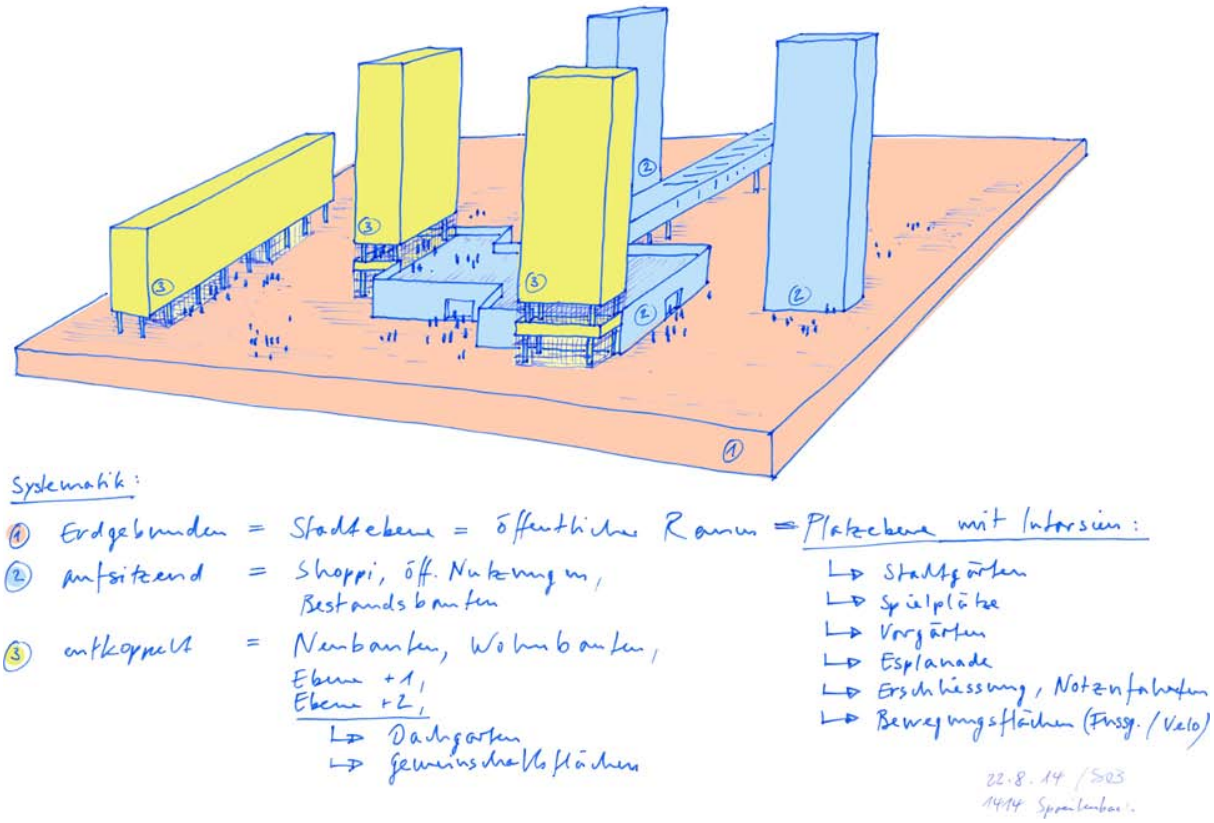



Abb. 5: Konzeptskizze

**Esplanade mit Quartierzentrum und Quartierplatz:** Sie ist das zentrale Element, welches wie ein Reissverschluss zwei Sphären miteinander verknüpft: die introvertierte Welt des Shoppings und des Konsums und demgegenüber die offene Weite des Stadtparks. Die Esplanade ist Bewegungs-, Aufenthalts- und Begegnunsort in einem. Kommerzielle und Nichtkommerzielle Nutzungen finden temporär und in loser Folge statt, je nach Anlass unter den grossen Platanen oder auf dem offenen Platz vor dem Eingang des ShoppiTivoli. Die kleine Bibliothek und das Quartierzentrum «Schopf» ergänzen das Angebot öffentlicher Nutzungen.

**Stadtgärten:** Ein Rückzugsort im Trubel der Stadt: Wohnungsnaher Freiraum der angrenzenden Bebauungen: erster Ort für Begegnungen, Kontaktaufnahme und Kleinkinderspiel, aber auch für Rückzug und Entschleunigung im öffentlichen Raum. Wie ein Pocketpark in anderen grossen Städten ist auch der Stadtgarten ein öffentlicher Raum, der jedoch zahlreiche Funktionen und Angebote für die umliegende Wohnbevölkerung bereithält. Ruhige, beschauliche Atmosphäre von gärtnerischer Prägung, Farben und Strukturreichtum durch vielfältige Bepflanzung und kleinräumliche Gliederung.

**Spielplätze:** Für das Wachsen und Gedeihen eines Kindes sind vielfältige Sinneseindrücke, Erlebnisse und Betätigungen unerlässlich. Die Auseinandersetzung mit sich, seiner Umwelt und den Mitmenschen findet im Spiel statt, sowohl innerhalb der Familie wie auch ausserhalb. Je nach Entwicklung und Alter des Kindes muss der

Abb. 6: Referenzbild Esplanade

Abb. 7: Referenzbilder Stadtgärten

Abb. 8: Referenzbild Spielplätze

Freiraum anderen Bedürfnissen und Anforderungen gerecht werden. Im Planungsgebiet sind deshalb verschiedene Spielplätze vorgesehen, die den jeweiligen Altersgruppen und Entwicklungsphasen der Kinder zugeordnet sind. Um ein konfliktfreies Nebeneinander zu erleichtern, sind die Spielplätze voneinander räumlich getrennt und thematisch resp. altersgerecht gestaltet.

**Vorplätze:** Adressierung der Gebäude durch Ausrollen eines (Blumen-)Teppichs: Die Zugangsbereiche vor jedem Wohnhaus sind als kleiner Vorplatz ausgestaltet, der sich von seinem Umfeld unterschiedet. Wie ein ausgerollter Teppich empfängt er Bewohner und Besucher, bietet einige offene Velostellplätze, Sitzbänke und möglicherweise auch einen kleinen Trinkbrunnen an. Man kann Reklametafeln aufstellen, eine kleine Aussenbestuhlung einrichten oder auf andere Weise den Aussenraum aneignen.

**Dachgärten:** Der Dachgarten ist von der Stadtebene und vom ShoppiTivoli aus erreichbar, aber vor allem auch direkt aus den Hochhäusern heraus erschlossen und zugänglich. Er ist der Freiraum, der ohne Umwege rasch und einfach zu erreichen ist, womit er für die Bewohnerinnen und Bewohner eine grosse Bedeutung und Attraktivität erlangt. Wie eine kleine Oase, losgelöst von der Hektik der Stadtebene, funktioniert er als Schnittstelle zwischen den einzelnen Hochhäusern und dem Einkaufszentrum. Er ist ein Ort der Begegnung, des Gesprächs, aber auch des Rückzugs und der Betätigung. Eine einfache, solide Grundausstattung ermöglicht es den Anwohnern

Abb. 9: Referenzbild Dachgärten

und Nutzern, sich diesen Freiraum anzueignen und mitzugestalten. Partizipative Prozesse erhöhen die Identifikation der Nutzerinnen und Nutzer mit ihrem Umfeld und fördern die Sorgfalt und Umsicht. Der Kinderhort ist auf selbstverständliche Weise eingebunden und Teil der Anlage.

**Baumgartenstrasse:** Wichtige Erschliessungsachse für das Quartier und für den öffentlichen Verkehr: Wichtige Transitachse für den öffentlichen und den Fuss- und Veloverkehr. Grosszügiges Strassenprofil, barrierefrei begeh- und befahrbar auf der gesamten Breite, mit Strassenbäumen zur räumlichen Gliederung und Fassung. Abwechslungsreiches Erscheinungsbild durch unregelmässige Abstände und unterschiedliche Baumarten.

**Stadtplatz:** Transitraum, Drehscheibe und Repräsentation: Der Stadtplatz ist die Drehscheibe des Fussverkehrs schlechthin. Vielfältige Bewegungslinien und Beziehungen zwischen den Verkehrsteilnehmern prägen den Ort, der vor allem durch die Limmattalbahn eine grosse Aufwertung und Belebung erfährt. Der Platz muss zahlreichen funktionalen Aspekten genügen. Gleichzeitig befindet er sich auf einer Tiefgarage, liegt im Schatten der grossen Gebäude und ist einer erheblichen Lärmbelastung ausgesetzt. Aus diesem Grund liegt der gestalterische Schwerpunkt in der Repräsentation und in der Identitätsbildung für Spreitenbach. Von allen Seiten her gut sichtbar liegt eine grosses Element, ähnlich einem Stilleben, mitten auf dem Platz. Die mannigfaltige Bepflanzung wechselt ihr Erscheinungsbild stetig mit dem

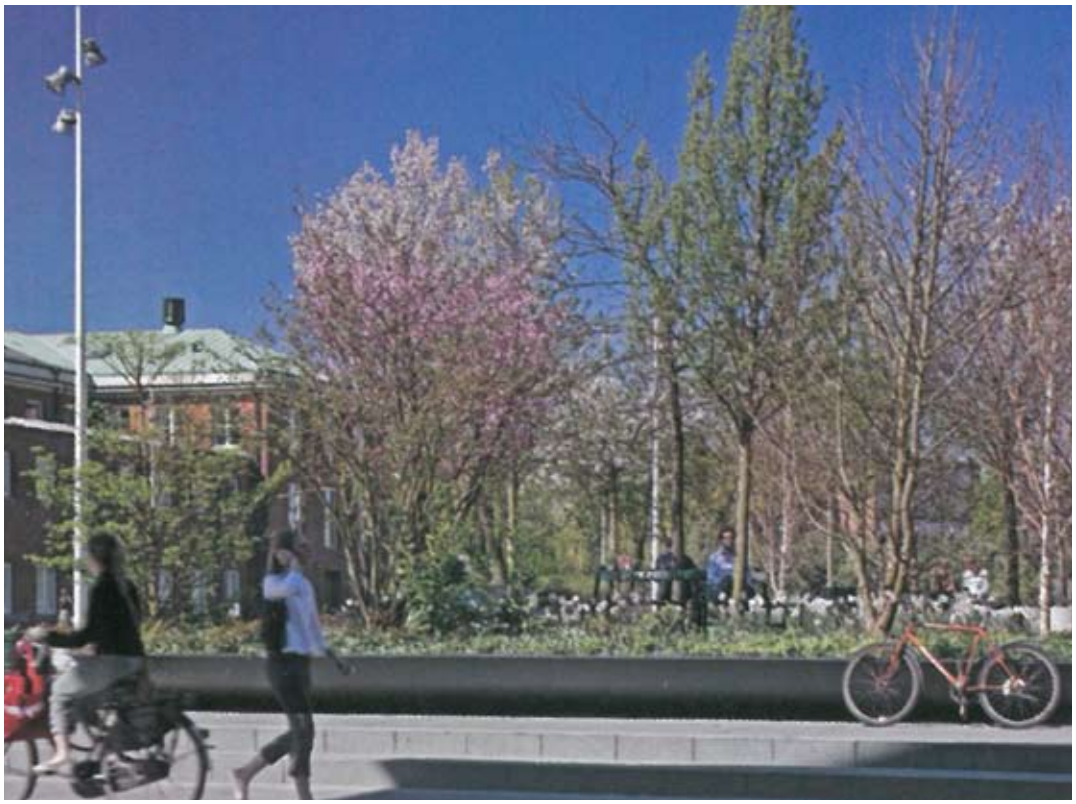


Abb. 10: Referenzbild Stadtplatz

jeweiligen Wetter und dem jahreszeitliche Verlauf. Eine einfache Wegfigur liegt im Element und ermöglicht direkte Bewegungen zwischen den einzelnen Anknüpfungspunkten.

**Stadtpark:** Die Allmend von Spreitenbach: Grösster öffentlicher nutzungsneutraler Park auf Gmeindegebiet und Ort der Transformation: sukzessive Auflösung landwirtschaftlicher Nutzfläche und Überführung in einen Volkspark von lokaler Bedeutung. Reiches Kaleidoskop an zeitlich begrenzten Zwischennutzungen, partizipativen Prozessen und attraktiven Angeboten sorgen für eine vielfältige Erlebnisqualität und eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung. Trägervereine und Interessengemeinschaften bewirtschaften den Park in Absprache mit der öffentlichen Hand. Wenige Strukturen wie der Umgang mit der Topografie, die Wegeführung und die Raumbildung mit Bäumen werden als übergeordnete gestalterische Leitplanken gesetzt, die dem Park eine solides Grundgerüst verleihen.

*Quelle: Auszug Richtprojekt Freiraum, Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG*

Abb. 11: Referenzbild Stadtpark

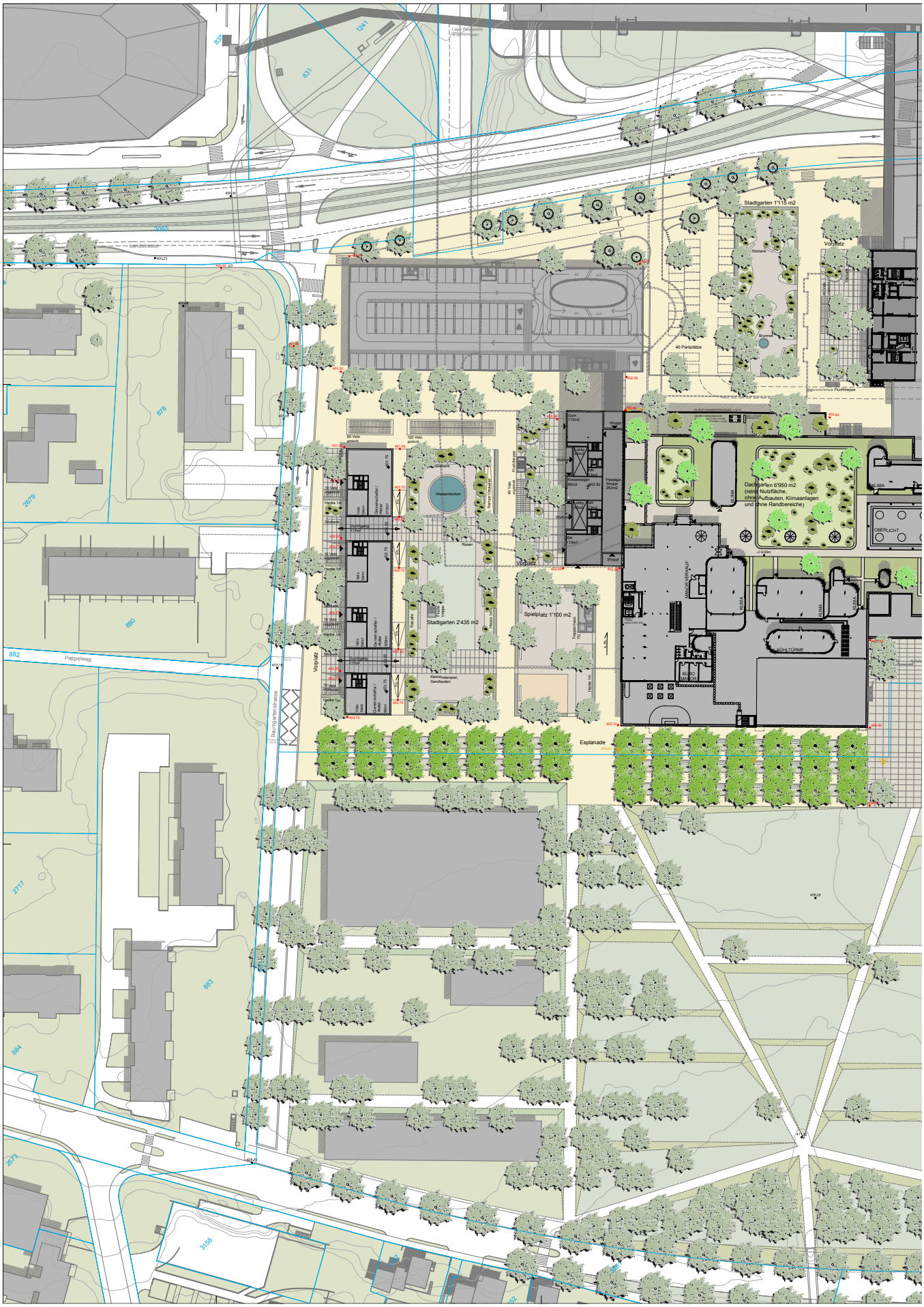
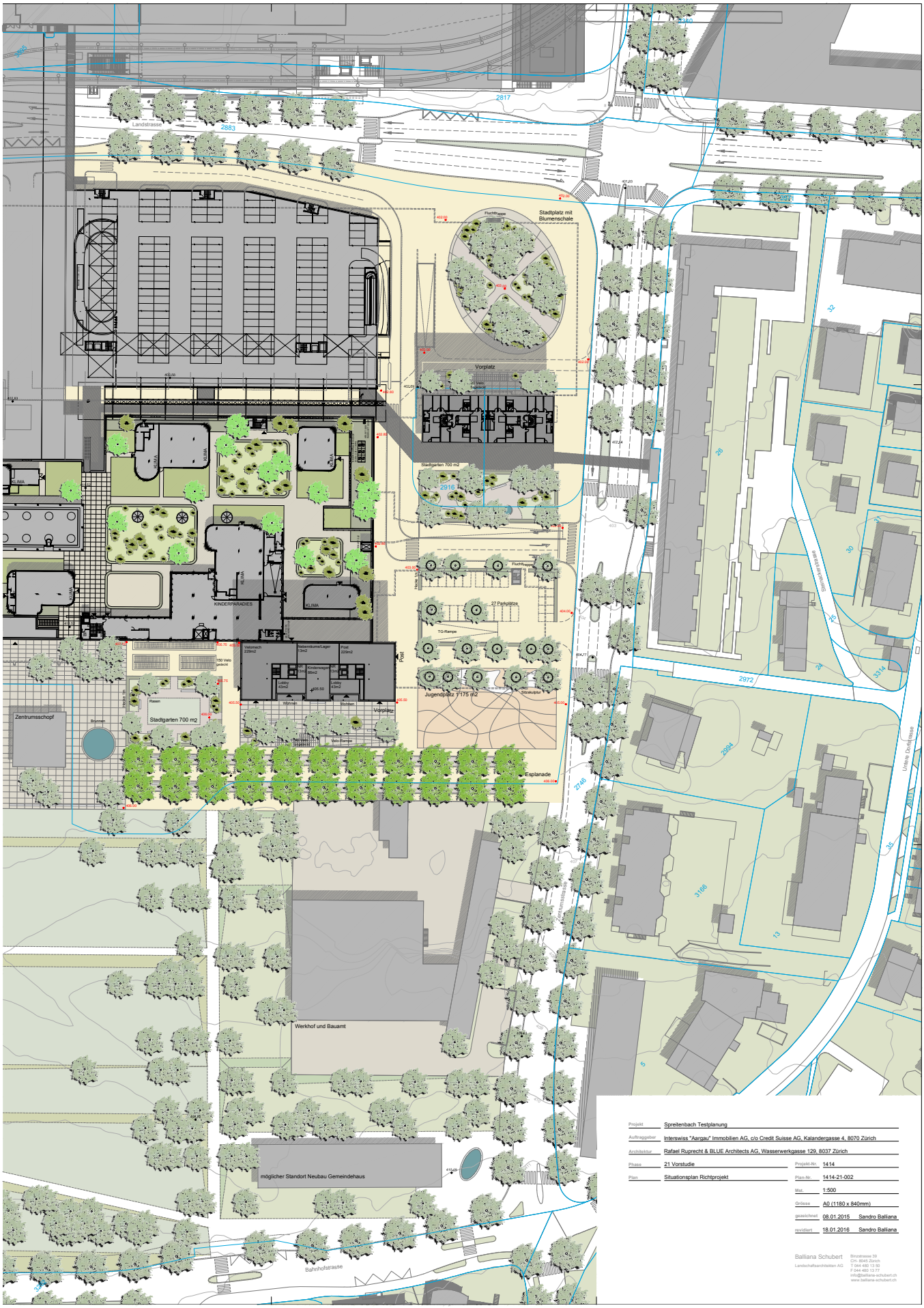



Abb. 12: Richtprojekt Freiraum


Landstrasse
Stadtplatz mit Blumenschale
Vorplatz
Stadtgarten 700 m2
KINDERPARADIES
27 Parkplätze
TG-Rampe
Jugendplatz 1175 m2
Post
Zentrumsschopf
Brunnen
Rasen
Stadtgarten 700 m2
Esplanade
Werkhof und Bauamt
möglicher Standort Neubau Gemeindehaus
Bahnhofstrasse
Stennackerstrasse
Untere Dorfstrasse
Projekt Spreitenbach Testplanung
Auftraggeber Interswiss "Aargau" Immobilien AG, c/o Credit Suisse AG, Kalandergasse 4, 8070 Zürich
Architektur Rafael Ruprecht & BLUE Architects AG, Wasserwerkgasse 129, 8037 Zürich
Phase 21 Vorstudie
Plan Situationsplan Richtprojekt
Projekt-Nr. 1414
Plan-Nr. 1414-21-002
Mst. 1:500
Grösse A0 (1180 x 840mm)
gezeichnet 08.01.2015 Sandro Balliana
revidiert 18.01.2016 Sandro Balliana
Balliana Schubert
Landschaftsarchitekten AG
Binzstrasse 39
CH- 8045 Zürich
T 044 480 13 50
F 044 480 13 77
info@balliana-schubert.ch
www.balliana-schubert.ch

## 2.3 Verkehr

**Netze:** Das Richtprojekt postuliert ein engeres Fusswegnetz auf der Stadtebene innerhalb des Areals und geht von zusätzlichen Verbindungen auf der Stadtebene ausserhalb des Areals aus. Das Velonetz auf dem Areal deckt sich grösstenteils mit dem Fusswegnetz.

Die Limmattalbahn wird künftig das wichtigste öffentliche Verkehrsmittel für das Areal sein. Sie ist über die Centermall direkt an die Einkaufsnutzungen angebunden. Die übrigen Nutzer auf dem Areal erreichen die Haltestelle über zwei zusätzliche Querungen der Landstrasse.

Das Buskonzept ist noch nicht definiert. Im Richtprojekt wird die Möglichkeit aufgezeigt eine Buslinie über die Baumgarten-/Landstrasse zu führen. Dies können die bestehenden Linien aus Baden oder eine neue Ortsbuslinie sein. Bei der Einmündung in die Baumgartenstrasse wird das Trassee der Limmattalbahn gekreuzt, was eine Abstimmung erfordert. Die Baumgartenstrasse wird als durchgehende Strasse für den Busverkehr gebaut, bleibt für den MIV jedoch unterbrochen. Ob sowohl die Route Baumgarten-/Landstrasse als auch jene über die Zentrumsstrasse oder nur eine davon genutzt wird, muss zwischen Kanton und Gemeinde ausgehandelt werden.

Das Richtprojekt bringt grosse Anpassungen bei der MIV-Erschliessung des Areals. Ein Hauptgrund dafür ist, dass anstelle der bestehenden Rampen der Unterführung

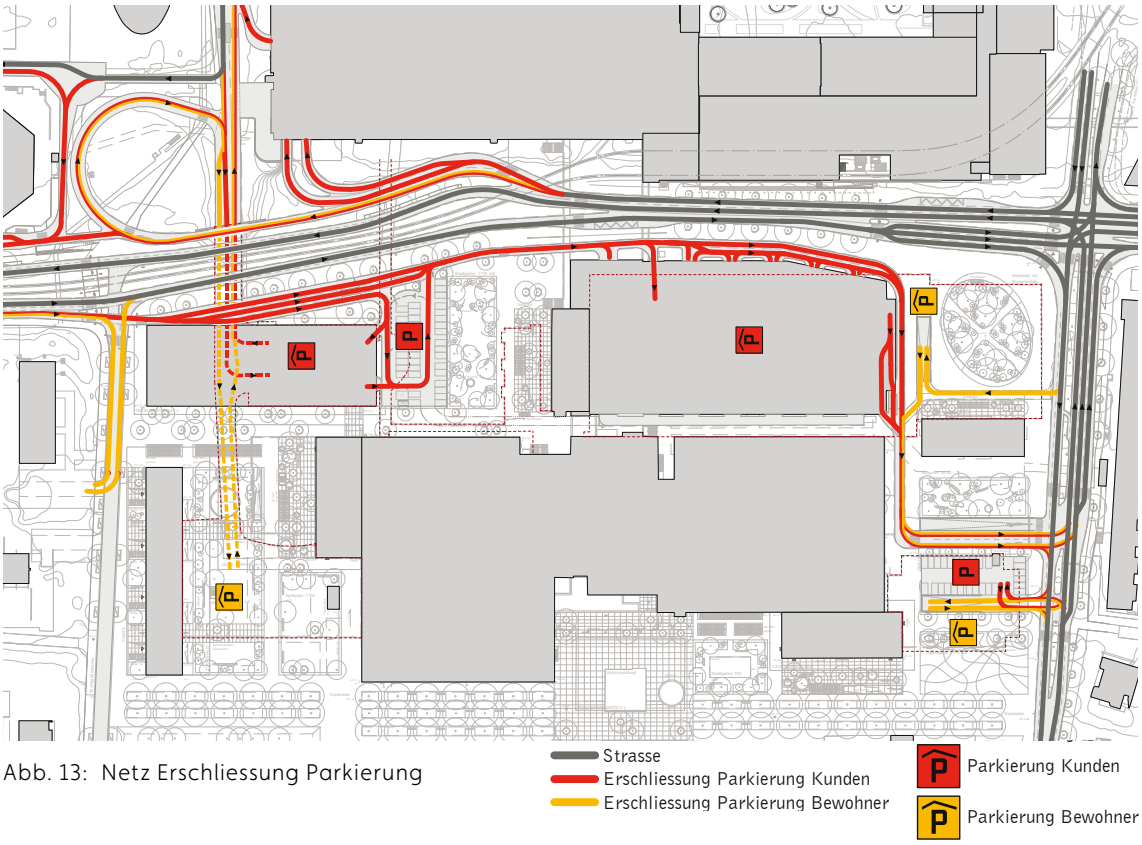



Abb. 13: Netz Erschliessung Parkierung

Pfadackerstrasse das neue Parkhaus erstellt wird.

**Parkierungsanlagen:** Im Bereich der heutigen Zufahrt wird ein neues Parkhaus für die Kunden des ShoppiTivoli erstellt. Es ersetzt hauptsächlich die heutigen Aussenparkplätze.

Vom bestehenden Parkhaus wird ein Teil rückgebaut. An dieser Stelle entsteht der Stadtplatz. Darunter bleibt die bestehende Tiefgarage der bestehenden Hochhäuser Nord und Ost bestehen. Das verkleinerte Parkhaus wird im Erdgeschoss und den Obergeschossen weiterhin durch die Kunden des ShoppiTivoli genutzt. Das Untergeschoss wird durch die Bewohner und Angestellten der Hochhäuser Nord und Ost genutzt. Dies bleibt so bestehen, da die Parkplätze für die bestehenden Hochhäuser nicht reduziert werden können. Die Zufahrt erfolgt neu von der Zentrumsstrasse her. Die bestehende Ausfahrtsrampe wird zukünftig auch als Einfahrt benutzt.

Zwischen neuem und altem Parkhaus bleibt ein kleinerer Aussenparkplatz für die Kunden des ShoppiTivoli erhalten.

Eine zweigeschossige Tiefgarage gehört zum Hochhaus West und zum Langhaus. Für das Hochhaus Süd wird eine eigene Tiefgarage erstellt. Ein kleiner Aussenparkplatz steht Kunden des ShoppiTivoli zu Verfügung.

**Übersicht Parkplatzzahlen:** In Abb. 14 wird die erwünschte Anzahl Parkplätze hergeleitet und mit den im Richtprojekt ausgewiesenen Parkplätzen verglichen. Die Grundlagen und Annahmen für die Herleitung der erwünschten Anzahl Parkplätze sind darin aufgeführt. Aufgrund der Abwägungen im Richtprojekt (inkl. Freiraum und Bauten) und der vorliegenden Berechnungen wird das Projekt auf 1'850 Parkplätze ausgelegt. Es ergeben sich sehr geringe Differenzen zwischen der erwünschten und der im Richtprojekt ausgewiesenen Anzahl Parkplätze, die im Bereich der Ungenauigkeit der Berechnung liegen (ca. 1 %).
Der Bedarf an Veloabstellplätzen ist im Richtprojekt ebenfalls abgehandelt.

*Quelle: Auszug Richtprojekt Verkehr, stadt raum verkehr Birchler + Wicki*

PARKPLATZ - NACHFRAGE

| | Grundlagen | | | | | spezifisches Parkplatz-angebot | Reduktions-faktor | Minimum Parkplätze (BNO) | bewilligte Parkplätze | bestehende Parkplätze | erwünschte Parkplätze |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Gebäude | Nutzung | aGF | Wohnungen | Nutzer | aGF/PP | | | | | |
| bestehend | Shoppi | Verkauf | 33'800 | | Angestellte | 50 | 0.36 | 243 | | 0 | 0 |
| | | | | | Kunden | 13 | 0.34 | 919 | | 1'300 | 1'090 |
| | | | | | **Summe** | | | **1'163** | **1'515** | **1'300** | **1'090** |
| | Hochhaus Nord | Wohnen | 14'110 | 192 | Bewohner | 100 | 1.00 | 141 | | 195 | 195 |
| | | | | | Besucher | 1'000 | 0.85 | 12 | | 0 | 0 |
| | | Dienstleistung | 2'150 | | Angestellte | 50 | 0.36 | 15 | | 37 | 37 |
| | | | | | Kunden | 200 | 0.34 | 4 | | 0 | 0 |
| | | übrige | | | übrige | | | | | 7 | 7 |
| | | | | | **Summe** | | | **172** | **389** | **239** | **239** |
| | Hochhaus Ost | Wohnen | 14'760 | 184 | Bewohner | 100 | 1.00 | 148 | | 168 | 168 |
| | | | | | Besucher | 1'000 | 0.85 | 13 | | 0 | 0 |
| | | Dienstleistung | 1'280 | | Angestellte | 50 | 0.36 | 9 | | 10 | 10 |
| | | | | | Kunden | 200 | 0.34 | 2 | | 0 | 0 |
| | | übrige | | | übrige | | | | | 20 | 20 |
| | | | | | **Summe** | | | **172** | **103** | **198** | **198** |
| neu | Hochhaus Süd | Wohnen | 24'620 | 208 | Bewohner | 100 | 1.00 | 246 | | | 125 |
| | | | | | Besucher | 1'000 | 0.85 | 21 | | | 0 |
| | | Dienstleistung | 815 | | Angestellte | 50 | 0.36 | 6 | | | 6 |
| | | | | | Kunden | 200 | 0.34 | 1 | | | 0 |
| | | | | | **Summe** | | | **274** | | | **131** |
| | Hochhaus West | Wohnen | 24'620 | 208 | Bewohner | 100 | 1.00 | 246 | | | 125 |
| | | | | | Besucher | 1'000 | 0.85 | 21 | | | 0 |
| | | Dienstleistung | 950 | | Angestellte | 50 | 0.36 | 7 | | | 7 |
| | | | | | Kunden | 200 | 0.34 | 2 | | | 0 |
| | | | | | **Summe** | | | **276** | | | **132** |
| | Langhaus | Wohnen | 6'528 | 48 | Bewohner | 100 | 1.00 | 65 | | | 58 |
| | | | | | Besucher | 1'000 | 0.85 | 6 | | | 0 |
| | | Gewerbe | 569 | | Angestellte | 100 | 0.36 | 2 | | | 2 |
| | | | | | Kunden | 500 | 0.34 | 0 | | | 0 |
| | | | | | **Summe** | | | **73** | | | **60** |
| **Total** | | | | | | | | **2'130** | **2'007** | **1'737** | **1'850** |

**Quellen/Annahmen**

Nutzungen Bestand: Angaben Ruprecht Architekten 21.10.14
Nutzungen neu: Angaben Planwerkstadt 19.04.2016 (Hochhaus West exkl. Zugang Shoppi)
spezifisches Parkplatzangebot: SN 640 281
- Shoppi: kundenintensiver Verkauf
- übrige Gebäude: übrige Dienstleistungen

Reduktionsfaktor: Standorttyp B gemäss SN 640 281 und Einkaufszone gemäss BNO
Minimum Parkplätze: gemäss BNO; nicht gerundet
bewilligte Parkplätze: Angaben Gemeinde Spreitenbach 17.06.15
bestehende Parkplätze:
- Anzahl: Angaben W. Frei 06.10.15
- Aufteilung Nutzer der Parkplätze der Hochhäuser: Angaben Wincasa/Marbed 07.10.14

erwünschte Parkplätze: gemäss Aussagen an den Begleitgruppensitzungen und eigenen Annahmen
- Grundsatz: insgesamt 1850 PP
- Shoppi: maximale Anzahl, die nicht durch andere Nutzung gebraucht wird
- Hochhäuser Nord und Ost: Bestand
- Baumgarten: 1.2 PP pro Wohnung, Angestellte gemäss Minimum BNO, keine KundenPP, keine BesucherPP
- Hochhäuser Süd und West: 0.6 PP pro Wohnung, Angestellte gemäss Minimum BNO, keine KundenPP, keine BesucherPP

Abb. 14: Parkplätze pro Nutzer und Parkierungsanlage

## PARKPLATZ - ANGEBOT

| | | Parkplatz Langäcker | Parkplatz Land-strasse | Parkplatz Zentrums-strasse | Tiefgarage bestehend | Parkhaus bestehend | Tiefgarage Süd | Tiefgarage West | Parkhaus neu | **Total** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Teilgebiet | | 2 | 3 | 7 | 4/5 | 4/5 | 7 | 2 | 3 | | | |
| bestehende Parkplätze | | 280 | 168 | 112 | 437 | 740 | | | | **1'737** | | |
| Parkplätze Richtprojekt | | | 41 | 27 | 437 | 540 | 130 | 186 | 485 | **1'846** | | |
| Zuteilung Parkplätze Richtprojekt zu den Nutzern | | Parkplatz Langäcker | Parkplatz Land-strasse | Parkplatz Zentrums-strasse | Tiefgarage bestehend | Parkhaus bestehend | Tiefgarage Süd | Tiefgarage West | Parkhaus neu | | Differenz zu erwünschten PP | Differenz zu bestehenden PP |
| Gebäude | Nutzer | | | | | | | | | | | |
| Shoppi | Angestellte | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | Kunden | | 41 | 27 | | 540 | | | 485 | 1'093 | 3 | -207 |
| | **Summe** | | **41** | **27** | | **540** | | | **485** | **1'093** | **3** | **-207** |
| Hochaus Nord | Bewohner | | | | 195 | | | | | 195 | 0 | 0 |
| | Besucher | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | Angestellte | | | | 37 | | | | | 37 | 0 | 0 |
| | Kunden | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | übrige | | | | 7 | | | | | 7 | 0 | 0 |
| | **Summe** | | | | **239** | | | | | **239** | **0** | **0** |
| Hochhaus Ost | Bewohner | | | | 168 | | | | | 168 | 0 | 0 |
| | Besucher | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | Angestellte | | | | 10 | | | | | 10 | 0 | 0 |
| | Kunden | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | übrige | | | | 20 | | | | | 20 | 0 | 0 |
| | **Summe** | | | | **198** | | | | | **198** | **0** | **0** |
| Hochaus Süd | Bewohner | | | | | | 124 | | | 124 | -1 | 124 |
| | Besucher | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | Angestellte | | | | | | 6 | | | 6 | 0 | 6 |
| | Kunden | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | **Summe** | | | | | | **130** | | | **130** | **-1** | **130** |
| Hochaus West | Bewohner | | | | | | | 121 | | 121 | -4 | 121 |
| | Besucher | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | Angestellte | | | | | | | 7 | | 7 | 0 | 7 |
| | Kunden | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | **Summe** | | | | | | | **128** | | **128** | **-4** | **128** |
| Langhaus | Bewohner | | | | | | | 56 | | 56 | -2 | 56 |
| | Besucher | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | Angestellte | | | | | | | 2 | | 2 | 0 | 2 |
| | Kunden | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | **Summe** | | | | | | | **58** | | **58** | **-2** | **58** |
| | | **0** | **41** | **27** | **437** | **540** | **130** | **186** | **485** | **1'846** | **-4** | **109** |
| keinem Nutzer zugeteilt | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | **0** | | |

Die gewünschte Anzal Parkplätze wird wie folgt definiert:

- Insgesamt werden 1850 Parkplätze nicht überschritten.
- Die Anzahl Parkplätze für die bestehenden Hochhäuser wird nicht reduziert, obwohl für diese Häuser überdurchschnittlich viele Parkplätze vorhanden sind. Aufgrund bestehender Verträge ist keine Anpassung möglich.
- Das Langhaus erhält 1.2 und die neuen Hochhäuser 0.6 Parkplätze pro Wohnung für die Bewohner. Die Parkplätze für Angestellte werden über das Minimum gemäss BNO bestimmt.
- Kunden und Besucher erhalten keine separaten Parkplätze. Sie können die Kundenparkplätze des Shoppi mitbenutzen. Bei den bestehenden Hochhäusern wird das bereits heute so gehandhabt.
- Das Shoppi erhält die maximale Anzahl Parkplätze, welche nicht durch eine andere Nutzung beansprucht wird.

# 3 Erläuterungen zum Entwicklungsrichtplan

## 3.1 Städtebau und Nutzungen

Das zentral gelegene Areal übernimmt für Spreitenbach eine wichtige Rolle mit Zentrumsfunktion. Es ist Bestandteil einer neuen Mitte Spreitenbachs, die auf die optimale Erschliessungsgüte abgestimmt ist und als Begegnungs- und Aufenthaltsort für Bevölkerung, Arbeitnehmende und Besuchende funktioniert. Das Areal ist mit dem historischen Dorfkern, den umliegenden Wohn- und Dienstleistungsquartieren sowie übergeordnet mit der Limmat als Naherholungsgebiet verknüpft und ermöglicht räumliche und funktionale Bezüge. Die räumliche Anbindung erfolgt über vermittelnde Bauvolumen kleineren Massstabs an den Rändern.

Im Teilraum Nord resultieren in den sechs bestehenden Gebäuden A, E, F, G (nach Teilabbruch), H und K insgesamt rund 130'000 m² Geschossfläche (GF) und rund 74'000 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF). Die Differenz liegt darin begründet, dass zu Wohnungen gehörende Kellerräume, Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen und dergleichen sowie Gemeinschaftsräume nicht zur anrechenbaren Geschossfläche zählen.

Mit den vier geplanten Gebäuden B, C, D und I sind gemäss Richtprojekt rund 104'000 m² GF und rund 59'000 m² aGF vorgesehen. Im ERP wird die aGF nach dem

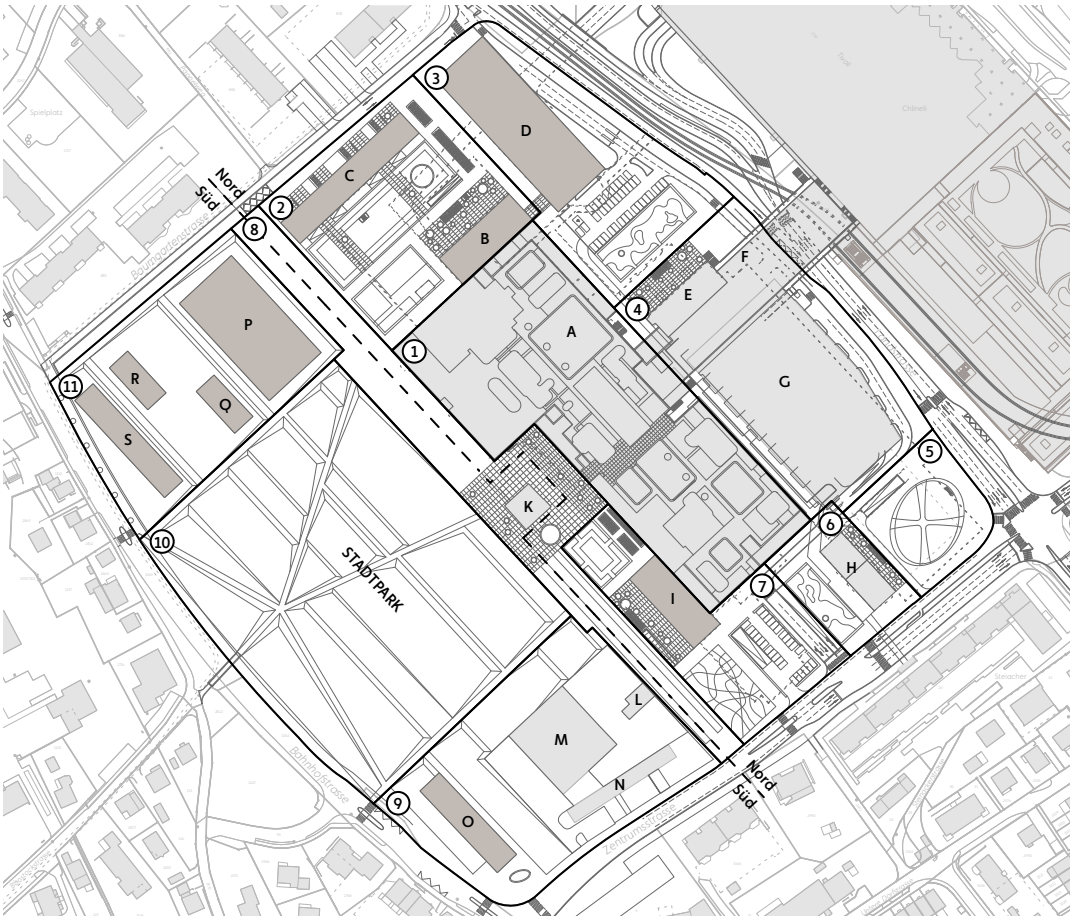



Abb. 15: Richtprojekte

Prinzip «Gebäudegrundfläche Erdgeschoss x Anzahl oberirdische Geschosse zuzüglich 5 % = aGF" festgelegt, damit genügend Spielraum für die weitere Planung besteht. Es wird somit für das Teilareal Nord eine aGF für Neubauten von maximal 71'000 m² zuzüglich 3'000 m² für einen Ersatz des Gebäudes K definiert. Weiter werden die maximalen Höhenkoten festgelegt.

| Richtprojekt | | | Entwicklungsrichtplan | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Geb. | GF (m²) | aGF (m²) | Gebäude-grundfläche Erdgeschoss (GGF, m²) | Anzahl oberirdische Geschosse | Summe (GGF x Anz. oberirdische Geschosse) | + 5 % (m²) | aGF (m², gerundet) |
| B | 37'026 | 26'096 | 950 | 31 | 29'450 | 30'923 | 31'000 |
| C | 10'708 | 7'097 | 1'290 | 7 | 9'030 | 9'482 | 10'000 |
| D | 19'631 | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| I | 36'314 | 25'435 | 950 | 30 | 28'500 | 29'925 | 30'000 |
| **Total** | **103'679** | **58'628** | | | | | **71'000** |

Im Teilraum Süd wurden in der Testplanung in den Teilgebieten 9 und 11 insgesamt rund 12'000 m² aGF bei Verbleib des Werkhofs angeordnet. Da der Teilraum Süd im Moment nicht weiterentwickelt wird und bezüglich möglicher Nutzungen noch nicht bekannt ist, was hier angesiedelt werden soll, werden die Grundmasse nicht im ERP, sondern im Rahmen von späteren Gestaltungsplanungen definiert.

## 3.2 Freiraum

Mit der Aufwertung des Areals werden qualitätvolle Freiräume und weitere Angebote für die Bevölkerung, Arbeitnehmende und Besuchende generiert. Zusätzliche Freiräume tragen zu einer erhöhten und vielfältigen Freiraumversorgung der Spreitenbacher Bevölkerung bei. Die öffentlichen Freiräume sind hochwertig und offen und können von den Bewohnerinnen und Bewohnern verschiedener Nutzergruppen einfach angeeignet werden.

Die Grundstruktur des Stadtparks bildet einen soliden Rahmen, innerhalb dessen sich vielfältige Prozesse abspielen können. Durch sich wandelnde Bedürfnisse kann dieser Freiraum einer stetigen Adaption unterzogen werden. Der Freiraum ist modular aufgebaut und versteht sich als zusammenhängendes Konglomerat verschiedener Räume und Funktionen.

Alle Elemente des Freiraums interagieren miteinander und sind über eine gemeinsame Formensprache, sich wiederholende oder variierende Elemente, Pflanzen, Materialien und Strukturmerkmale zusammengebunden.

## 3.3 Erschliessung und Mobilität

Die Erschliessung der Areale wird unter Berücksichtigung der Anforderungen der vorhandenen und künftigen Nutzungen (Verkehrsmengen, Emissionen, Flächenverbrauch etc.) optimiert und die Parkierung neu organisiert. Die vorhandenen Achsen des Fuss- und Veloverkehrs werden gestärkt und die internen Verkehrsbeziehungen sowie die Anbindungen nach Aussen verbessert. Die Ebenen 0 und 1 werden miteinander in Beziehung gebracht und an sinnvollen Stellen verknüpft. Die vorhandenen wie künftigen Nutzungen werden auf die Passantenströme ab/zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (Limmattalbahn und Bus) ausgerichtet.

Im Teilraum Nord werden 1'850 Parkplätze vorgesehen. Die für die neuen Nutzungen erforderlichen rund 300 Parkplätze werden teilweise mit dem Abbau von 200 Parkplätzen für den Verkauf kompensiert. Insgesamt werden somit rund 100 zusätzliche Parkplätze geschaffen. Mit den geplanten Nutzungen wird der minimale Parkplatzbedarf gemäss BNO deutlich unterschritten. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sind deshalb Mobilitätskonzepte zu erarbeiten, welche die in Art. 38 enthaltenen Ziele umsetzen.

## 3.4 Umwelt

Durch die markante «Entsiegelung» der Asphaltflächen rund ums Areal des Shoppi-Tivoli wird eine umfassende Aufwertung der Freiräume erzielt. Indem diese Freiräume so zu konzipieren sind, dass das Regenwasser möglichst versickern, retendieren oder vor Ort verwendet werden kann, wird zudem in hohem Mass ein Beitrag für einen umweltgerechten Umgang mit dem Wasserhaushalt vor Ort geleistet.

Mittels der Forderung nach einer ausreichenden Erdüberdeckung bei Untergeschossen wird die notwendige Flexibilität für Baumpflanzungen im gesamten Perimeter erreicht.

## 3.5 Etappierung

Die im Perimeter des ERP liegenden Bauten und Freiräume werden nicht alle gleichzeitig, sondern nach Bedarf der entsprechenden Anlagen realisiert. Dabei ist es wichtig, dass Bauten immer zusammen und in Abstimmung auf die umliegenden Freiräume umgesetzt werden. Dies wird in Art. 46 der Bestimmungen so gefordert.

Um eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten, werden zum Teil Ausnahmen ermöglicht, welche wiederum an gewisse Bedingungen geknüpft sind. Insgesamt soll erreicht werden, dass mit jedem Realisierungsschritt ausreichende gestalterische Qualitäten geschaffen werden und damit stetig ein Mehrwert für alle betroffenen Parteien entsteht.

## 3.6 Finanzierung

Am 1. Mai 2014 trat eine Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) in Kraft. Innert fünf Jahren müssen die Kantone u.a. einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile von Planungen gemäss den Anforderungen von Art. 5 RPG regeln.

Im Teilraum Süd ist u.U. ein Mehrwertausgleich gemäss § 28 E-BauG zu leisten (Teilgebiete 9 und 11). Derzeit befindet sich eine Teilrevision des kantonalen Baugesetzes in Beratung beim grossen Rat (Antrag vom 29. Juni 2016 zur 2. Beratung). Gemäss § 28a E-BauG sollen darin Planungsvorteile bei Einzonungen von 20 % ausgeglichen werden. Dies soll auch dann gelten, wenn Grundstücke von einer Zone, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist, in Zonen mit kommerziellen Nutzungen umgezont werden sollen. Gemäss § 28e E-BauG steht dem Kanton für Einzonungen und ihnen gleichgestellte Umzonungen die Hälfte des kantonalen Mindestsatzes in monetärer Form zu.

Im Teilraum Nord werden im Rahmen der Planung Mehrwerte entstehen, die nach einem zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin vereinbarten Modell abgegolten werden. Art, Umfang und Fälligkeit der Beiträge werden vorgängig zu den Beschlussfassungen zur Teiländerung der Nutzungsplanung und der Gestaltungsplanung in separaten Verträgen geregelt.

Es ist momentan noch offen, wie der im Mehrwertmodell vereinbarte Beitrag geleistet wird (Landabtretungen, Realisierung von Bauten und Freiräumen, monetär). Die Leistungen müssen aber vor Ort erbracht werden.

# 4 Organisation

## 4.1 Inhaltliche Erarbeitung

**Richtprojekte**
Das in der Testplanung für die Weiterentwicklung ausgewählte interdisziplinäre Team, bestehend aus Ruprecht Architekten & Blue Architects, Balliana Schubert Landschaftsarchitekten sowie stadt raum verkehr, Birchler + Wicki, wurde mit der Erarbeitung der Richtprojekte über den Teilraum Nord beauftragt. Dafür zeigten sich folgende Personen verantwortlich:

— Rafael Ruprecht, Ruprecht Architekten
— Thomas Hildebrand, Blue Architects
— Sandro Balliana, Balliana Schubert Landschaftsarchitekten
— Alexandra Wicki, stadt raum verkehr, Birchler + Wicki

**Planungsinstrumente**
Die Planungsinstrumente (Entwicklungsrichtplan, Teiländerung BNO, Gestaltungsplan Teilraum Nord) werden durch Planwerkstadt AG erarbeitet. Dafür zeigen sich folgende Personen verantwortlich:

— Dieter Zumsteg, Planwerkstadt AG
— Karin Rüthemann, Planwerkstadt AG

## 4.2 Beteiligte

**Testplanung mit Überarbeitung**
Im Rahmen der Testplanung sowie der Weiterbearbeitung zu einem Entwicklungskonzept wurde ein Projektteam (*) und ein Begleitgremium eingesetzt:

— Adrian Baumann, Interswiss «Aargau» Immobilien AG, vertreten durch Credit Suisse AG (*)
— Reto Candinas, Kreisplaner, Abteilung Raumentwicklung, Departement Bau, Umwelt und Verkehr, Kanton Aargau (*)
— Franz Eberhard, dipl. Architekt ETH SIA BSA
— Robert Enz, dipl. Ing. ETHZ SIA SVI
— Thomas Leutwyler, Leutwyler & Partner AG (*)
— Oliver Hager, Bauverwalter Gemeinde Spreitenbach (*)
— Ueli Marbach, Städtebaulicher Berater, Gemeinde Spreitenbach
— Stefan Rotzler, Landschaftsarchitekt BSLA
— Raymond Rüttimann, Interswiss «Aargau» Immobilien AG, vertreten durch Credit Suisse AG
— Valentin Schmid, Gemeindepräsident, Gemeinde Spreitenbach
— Mateja Vehovar, dipl. Architektin ETH SIA

**Richtprojekte und Entwicklungsrichtplan**
Die Weiterbearbeitung zu den Richtprojekten sowie die Erarbeitung des Entwicklungsrichtplans erfolgte durch eine Begleitgruppe, bestehend aus:

— Adrian Baumann, Interswiss «Aargau» Immobilien AG, vertreten durch Credit Suisse AG
— Reto Candinas, Kreisplaner, Abteilung Raumentwicklung, Departement Bau, Umwelt und Verkehr, Kanton Aargau
— Thomas Leutwyler, Leutwyler & Partner AG
— Oliver Hager, Bauverwalter Gemeinde Spreitenbach
— Raymond Rüttimann, Interswiss «Aargau» Immobilien AG, vertreten durch Credit Suisse AG

## 4.3 Koordination mit weiteren Planungen

Die Erarbeitung des vorliegenden ERP's erfolgte in Abstimmung auf weitere, in der Gemeinde Spreitenbach laufende Planungen:

— Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) Gemeinde Spreitenbach,
— Projekt Limmattalbahn (LTB).

**RES und Gesamtänderung der BNO der Gemeinde Spreitenbach**
Die Gemeinde Spreitenbach bereitet eine Gesamtänderung der BNO vor. Dazu lancierte sie 2012 ein Studienauftragsverfahren mit drei Teams, um Ideen für eine langfristige Ortsentwicklung zu erhalten. Im November 2014 fand die Schlussbesprechung mit den Teams statt und die Erkenntnisse wurden in einen Entwurf der RES, als Grundlage für die Mitwirkung ab April 2015, überführt. Aufgrund der Mitwirkung wurde die RES überarbeitet und im Mai 2016 durch den Gemeinderat beschlossen. Diese bildet nun die Basis für die anstehende Gesamtänderung der BNO ab 2016.

Als wichtiger Bestandteil der Gesamtentwicklung Spreitenbachs ist die Zentrumsentwicklung in enger Abstimmung zur RES entwickelt worden.

**Limmattalbahn (LTB)**
Auf Grundlage des Bauprojekts wurden das Plangenehmigungsgesuch beim Bundesamt für Verkehr (BAV) eingereicht und die Plangrundlagen öffentlich aufgelegt. Während diesem Zeitraum konnten alle Direktbetroffenen Einsprachen gegen das Projekt erheben. Bis zum Sommer 2015 führte die Limmattalbahn AG Gespräche mit allen Einsprechern sowie den Eigentümern von beanspruchtem Land. Voraussichtlich im Herbst 2016 soll die Plangenehmigung des BAV vorliegen. Der Abschnitt zwischen Schlieren und Killwangen soll ab 2019 realisiert und Ende 2022 in Betrieb genommen werden.

Die Zentrumsentwicklung erfolgt abgestimmt auf die Limmattalbahn.

# 5 Weiterer Handlungsbedarf

## 5.1 Teiländerung BNO

In der kantonalen Gesetzgebung gibt es keine Grundlage für einen Entwicklungsrichtplan bzw. einen kommunalen Richtplan. Mit einer Teiländerung der BNO ist somit dieses Instrument noch in der Bauordnung zu verankern und ein Grundsatzartikel aufzunehmen, der die Zielsetzung und die Verbindlichkeit regelt.

Um die Planungsabsichten auf dem Areal des ShoppiTivoli umzusetzen, ist die BNO im Teilraum Nord anzupassen. Die BNO beschränkt sich auf Ziele und Randbedingungen mit Rücksicht auf die gewünschte Flexibilität bei der Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen. Mit einer Teiländerung sind Eckdaten, insbesondere bezüglich Ausnutzung, sowie die Ziele der Gestaltungsplanpflicht aufzunehmen.

Der Teilraum Süd wird im Moment nicht weiterentwickelt. Die planungsrechtliche Konkretisierung inklusive einer Gestaltungsplanpflicht wird dann im Rahmen der Gesamtänderung der BNO erfolgen.

## 5.2 Gestaltungsplanungen

Für den Teilraum Nord soll parallel zur Teiländerung der BNO ein Gestaltungsplan erarbeitet werden. Mit diesem werden die zentralen Aspekte der Richtprojekte eigentümerverbindlich festgelegt und die mit der Gestaltungsplanpflicht in der BNO verankerten Ziele umgesetzt.

Der Teilraum Süd wird im Moment nicht weiterentwickelt. Zu einem späteren Zeitpunkt werden die mit der Gestaltungsplanpflicht in der BNO verankerten Ziele umgesetzt.

# 6 Ablauf, Information und Mitwirkung

**Erarbeitung Richtprojekte und Entwurf Entwicklungsrichtplan**
Der Entwurf des Entwicklungsrichtplans wurde zusammen mit der Erarbeitung der Richtprojekte 2014/15 auf Basis der Testplanung und der Weiterbearbeitung zum Entwicklungskonzept erstellt. Der Gemeinderat Spreitenbach wurde am 19. Januar 2015 über den Entwurf des Entwicklungsrichtplans informiert.

**Stellungnahmen von Kanton und Gemeinde**
Mit Schreiben vom 29. Mai 2015 haben die kantonalen Amtsstellen zu den Inhalten des Entwicklungsrichtplans Stellung genommen. An der Sitzung vom 24. August 2016 hat sich der Gemeinderat Spreitenbach zum Entwicklungsrichtplan geäussert und die Bauverwaltung zu den Inhalten des Entwicklungsrichtplans positiv Stellung genommen.

Aufgrund der Stellungnahmen von Kanton und Gemeinde wurde das Richtprojekt und der Entwurf des Entwicklungsrichtplans 2015/16 überarbeitet.

**Mitwirkung Bevölkerung**
Der Gemeinderat Spreitenbach hat den Entwurf des Entwicklungsrichtplans am 15. August 2016 zuhanden einer Mitwirkung im Sinne von § 3 BauG freigegeben. Die Bevölkerung wird am 27. September 2016 über den Entwurf des Entwicklungsrichtplans informiert. Während der anschliessenden Mitwirkungsfrist können Eingaben gemacht werden.

**Überarbeitung Entwicklungsrichtplan und Beschluss**
Voraussichtlich im 1. Quartal 2017 soll der Entwicklungsrichtplan überarbeitet, durch den Gemeinderat beschlossen und durch den Regierungsrat des Kantons Aargau zustimmend zur Kenntnis genommen werden.

| Tätigkeit | Zeitraum |
|---|---|
| Testplanung inkl. Weiterbearbeitung Entwicklungskonzept | 2013/14 |
| Erarbeitung Richtprojekte und Entwurf Entwicklungsrichtplan | 2014/15 |
| Stellungnahmen von Kanton und Gemeinde | 2015 |
| Überarbeitung Richtprojekte und Entwurf Entwicklungsrichtplan | 2015/16 |
| Mitwirkung Bevölkerung | 4. Quartal 2016 |
| Überarbeitung Entwicklungsrichtplan und Beschluss | 1. Quartal 2017 |