

Urnenabstimmung

vom Sonntag, 28. Juni 2020



Quartierentwicklung - Aktionstag Mühlematte

Traktanden

1. Definitive Einführung Quartierentwicklung (Seite)
2. Projektierung Sanierung Schulhaus Ost -
Verpflichtungskredit von Fr. 410'000 (Seite)
3. Umsetzung der Umgebungsgestaltung Schulareal Dorf -
Verpflichtungskredit von Fr. 750'000 für die Jahre 2021 bis 2025
(Seite)
4. Ausführung Quartierplatz Schützenweg -
Verpflichtungskredit von Fr. 330'000 (Seite)
5. Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung (BNO) -
Überarbeitung Gestaltungsplan «Neumattweg Ost» (Seite)
6. Baurechtsvertrag Helgenfeld Parzelle 289 (Seite)

Abstimmungserläuterungen

- Aufgrund der besonderen Lage hat der Regierungsrat des Kantons Aargau am 2. April 2020 eine Sonderverordnung erlassen. Diese regelt auch die Handhabung der Gemeindeversammlungen, die im Juni hätten stattfinden müssen.
- Gemäss dieser Sonderverordnung hat der Gemeinderat die Möglichkeit, den Bürgerinnen und Bürgern, wichtige und unaufschiebbare Geschäfte, mittels einer Urnenabstimmung zu unterbreiten. Dem Gemeinderat ist es gerade in der schwierigen wirtschaftlichen Situation wichtig, anstehende Investitionen voranzutreiben und somit einen Beitrag für die Erholung des Gewerbes zu leisten. Durch die beantragten Verpflichtungskredite wird für das Budget 2021 Planungssicherheit geschaffen und es kann an wichtigen Projekten weitergearbeitet werden. Der Gemeinderat bringt daher die obigen Geschäfte mittels Urne zur Abstimmung.
- Die Gründe, warum die bestimmten Geschäfte zur Urnenabstimmung gelangen, werden bei den Geschäften unter «Haltung des Gemeinderates» im Einzelnen ausgeführt.
- Die Akten zu den einzelnen Geschäften liegen ab **Freitag, 12. Juni 2020**, während den Bürozeiten bei der Gemeindekanzlei öffentlich auf. Zudem finden Sie auf der Webseite der Gemeinde Suhr, www.suhr.ch - Rubrik Politik - Gemeindeversammlungen, weitere Erläuterungen zu den Traktanden.
- Der Bericht der Finanzkommission zu den einzelnen Traktanden kann ebenfalls auf der Webseite eingesehen werden oder wir stellen Ihnen einen ausgedruckten Bericht zur Verfügung, wenn Sie dies wünschen. Bitte melden Sie sich bei der Gemeindekanzlei (Telefon 062 855 56 28, gemeindekanzlei@suhr.ch).

5034 Suhr, im Mai 2020

Gemeinderat

Marco Genoni
Gemeindepräsident

Beatrice Räber
Gemeindeschreiberin

Traktandum 1 Definitive Einführung Quartierentwicklung

I. Ausgangslage

Suhr ist eine Gemeinde, die sich dynamisch und innovativ weiterentwickeln will. Dazu hat sie im Jahr 2012 ein Entwicklungsleitbild formuliert und der Gemeinderat hat für die Jahre 2019 bis 2022 ein Regierungsprogramm «Gemeinsam weiterkommen» verabschiedet. Darin wird unter anderem deutlich, dass die Gemeinde durch ihre Menschen in den Quartieren und Nachbarschaften lebt. In beiden Dokumenten verpflichtet sich der Gemeinderat zu einer offenen Zusammenarbeit im Dialog mit der Bevölkerung. Nur durch eine gemeinsam mit der Bevölkerung getragene Entwicklung kann die Lebensqualität stetig verbessert werden.

Das Pilotprojekt Quartierentwicklung startete 2016 und verfolgte das Ziel, in allen Suhrer Quartieren präventiv soziale Entwicklung zu fördern. In den vergangenen 4 Jahren wurden folgende Leistungen erbracht:

- Um das generationen- und quatierverbindende Zusammenleben zu verbessern, wurden im nördlichen Teil, im Zentrum und im südlichen Teil von Suhr vier Nachbarschaftshäuser aufgebaut, die der Bevölkerung zur Verfügung stehen. Über 600 private und öffentliche Anlässe fanden im Verlauf des Pilotprojekts statt und haben zum Zusammenwachsen in der Gemeinde beigetragen. Fünf Aktionstage mit insgesamt mehr als 500 Teilnehmenden waren Ausgangspunkt von neun selbstinitiierten Projekten der Bevölkerung.
- Sozialen Unternehmen wurde bei der Gründung geholfen. Dazu gehört das Repair Cafe, das mittlerweile dauerhaft besteht. Pro Jahr wurden in rund 1'000 Freiwilligenstunden mehr als 250 Reparaturen ausgeführt, und ca. 400 Besuchende allen Alters helfen so, den ökologischen Fussabtritt der Gemeinde Suhr zu verkleinern.
- Mehrere Mitwirkungsverfahren von Bau- und Verkehrsprojekten wurden mitgestaltet, beispielsweise beim kommunalen Gesamtplan Verkehr KGV. So wurde die Bevölkerung unterstützt, in komplexen Verfahrensprozessen ihre Meinung zu äussern.

- Beim alten Kindergarten am Schützenweg und der Brache Mühlematt sorgten zwei grosse Entwicklungsprojekte der Gemeinde dafür, dass die Bevölkerung über eine aktive Mitwirkung einen direkten Einfluss auf die Verbesserung der Lebensqualität im Quartier hat und die Gemeinde so Investitionen in Bau und Unterhalt optimieren kann.
- Mit Projekten wie dem Computertreff, dem Kleidertausch oder dem Kindertreff wurden einkommensschwache und bildungsfernere Gruppen in Suhr direkt bei der Integration in das soziale Leben, die Gemeinde oder den Arbeitsmarkt unterstützt. Im Kindertreff fanden über 120 Anlässe statt und es profitierten rund 60 Kinder regelmässig von den Angeboten. Im Computertreff lernen regelmässig etwa 20 Personen und am Kleidertausch nahmen mehr als 50 Personen teil.
- In über 4'000 Stunden Freiwilligenarbeit konnten sich engagierte Personen aus Suhr mit ihrem Wissen in die Entwicklung der Gemeinde aktiv einbringen. 52 Freiwillige sind heute regelmässig für die Quartierentwicklung unterwegs.
- Mit allen Fachabteilungen der Verwaltung, den zentralen Akteuren in Gewerbe, Jugendarbeit und Kulturvereinen sowie vielen Kommissionen und Fachgruppen der Gemeinde Suhr, der Nachbargemeinden und dem Kanton wurde ein Netzwerk aufgebaut. Dieses hilft, Vorhaben sowohl fachlich als auch finanziell zu optimieren.
- Mit den Tischgesprächen in fast allen Quartieren von Suhr konnte ein direkter Kontakt zwischen Politik und Verwaltung zu Menschen vermittelt werden, die sonst nicht aktiv im Gemeindeleben sind.
- Die Stärkung der Nachbarschaftshilfe und das enge Netzwerk der Quartierentwicklung in den letzten vier Jahren ermöglichte es, nach den einschneidenden Beschlüssen des Bundesrates zur Bekämpfung der Coronavirus-Pandemie sehr rasch Freiwilligenangebote zur Unterstützung besonders verletzlicher Personen zu initiieren und zu fördern.

II. Kosten Pilotprojekt

Die Gemeindeversammlung hat im Juni 2016 einen Projektkredit in der Höhe von Fr. 750'000 genehmigt. Gemäss Konzept sollte ungefähr je ein Drittel des Kredites für Personal-, Sach- und Liegenschaftskosten aufgewendet werden.

Es hat sich bald gezeigt, dass mit mehr Personalkosten, dafür mit weniger Sach- und Liegenschaftskosten zu rechnen ist, als ursprünglich vorgesehen. Gründe hierfür waren unter anderen das erfolgreiche Angebot von bezahlten Praktikumsstellen sowie die kostengünstige Umnutzung bestehender Infrastruktur ohne grosse Umbauten.

Ende Jahr wird die vierjährige Pilotphase voraussichtlich mit folgender Kostenaufteilung abgeschlossen:

Personalkosten	483'000
Sachkosten	111'000
Liegenschaftskosten	156'000
Total	750'000

III. Einrichtung einer Fachstelle und Kernaufgaben ab 2021

Zur definitiven Einführung der Quartierentwicklung Suhr soll ab 2021 eine Fachstelle Quartierentwicklung mit einem Pensum von 70 Stellenprozenten, ergänzt mit einer Praktikumsstelle betrieben werden. Das Grundkonzept und die Methoden der bisherigen Arbeit werden weitergeführt. Die Fachstelle Quartierentwicklung wird bei der Abteilung Gesellschaft angegliedert.

Die Fachstelle soll folgende Kernaufgaben erfüllen:

Kernaufgaben	zugehörige Massnahmen
Nachbarschaftshäuser und -orte betreiben	- Betriebsgruppen einführen - Weiterentwicklung der Standorte
Mitwirkungsprozesse unterstützen	- Weiterführung Tischgespräche im Quartier
Projekte aus der Bevölkerung unterstützen	- Unterstützung und Begleitung zu Beginn - Coaching bis zur Eigenständigkeit der Projekte

Kernaufgaben	zugehörige Massnahmen
Verbesserung des Wohnumfeldes unterstützen	- Kontaktaufnahme mit ausgewählten Liegenschaftsverwaltungen - Wohnumfeldgestaltung mit Bewohner/innen

In Anbetracht der knappen Mittel soll die Fachstelle Quartierentwicklung bewusst schlank gestaltet werden.

Im Budget 2021 sollen folgende Beträge eingesetzt werden:

Aufwand	Beschreibung	
Personalkosten	Fachstelle 70% und Praktikumsstelle	112'000.00
Sachkosten	Betriebsmaterial, Verbrauchsmaterial, Drucksachen, Anlässe, Spesen, etc.	25'000.00
Total		137'000.00

IV. Haltung des Gemeinderates

Die Quartierentwicklung ist eine Erfolgsgeschichte mit einem überzeugenden Leistungsausweis. Das Pilotprojekt wurde von einer externen Stelle evaluiert und von der Projektleitung wurde ein Schlussbericht erstellt. Sowohl die Ergebnisse der Evaluation als auch der Schlussbericht sind auf der Homepage der Quartierentwicklung www.quartierentwicklungsuhr.ch aufgeschaltet und können auch auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Die Quartierentwicklung hat dazu beigetragen, dass einerseits Investitionen im sozialen Bereich zielgerichteter und damit wirksamer vorgenommen werden können und sich andererseits die Bevölkerung unmittelbarer an der Gemeindeentwicklung beteiligen kann.

Die externe Evaluation und der Gemeinderat stellen der Quartierentwicklung ein sehr gutes Zeugnis aus und empfehlen, dass die Quartierentwicklung in Suhr definitiv eingeführt werden soll.

Eine Gemeinde lebt durch ihre Menschen in den Quartieren und Nachbarschaften. Nur durch eine von allen getragene Entwicklung kann die Lebensqualität in der Gemeinde stetig verbessert werden. Die Quartierentwicklung hat seit Oktober 2016 bewiesen, dass Absichtserklärungen konkrete Taten folgen und der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Quartierentwicklung auch in Zukunft wichtige Beiträge zur Weiterentwicklung der Gemeinde leisten wird.

Das Pilotprojekt und dessen Finanzierung läuft Ende 2020 aus. Es muss vor der Erstellung des Budgets 2021 klar sein, ob das Projekt weitergeführt wird. Eine allfällige Weiterführung kann nicht erst an der November-Gemeindeversammlung zeitgleich mit dem Budget 2021 beschlossen werden.

Antrag:

Es sei die Einrichtung einer Fachstelle Quartierentwicklung mit den oben genannten Kernaufgaben zu genehmigen.

Traktandum 2 Projektierung Sanierung Schulhaus Ost - Verpflichtungskredit von Fr. 410'000

I. Ausgangslage

Das Schulhaus Ost besteht aus dem im Jahre 1979 erbauten nördlichen Teil und dem daran im Jahr 2000 angebauten südlichen Teil.



- 1 Schulhaus Ost
- 2 Bezirksschulhaus
- 3 Schulhaus Vinci

Die Fassade des ursprünglichen Teils besteht nebst den Fensterpartien aus Betonwänden mit vorgehängten Durisolplatten (Beton mit Holzspänen gemischt). Diese wurden zur Erstellungszeit als eine Art selbstdämmendes Baumaterial gehandelt. Nach heutigen Verhältnissen weisen sie allerdings einen kümmerlichen Wärmedämmungskoeffizienten auf. Bei

der Erweiterung wurde Wert auf die Beibehaltung des Erscheinungsbildes gelegt, weshalb bei der Stirnfassade gegen Süden die vom Altbau demontierten Platten bei ansonsten gleichem Fassadenaufbau wieder zum Einsatz gelangten. Bei den Längsfassaden fügte man immerhin eine minimale Dämmung zwischen tragendem Mauerwerk und Fassadenverkleidung ein. Die Dämmung des Daches ist 12 cm stark. Die Gebäudehülle entspricht energetisch bei weitem nicht dem vom Gemeinderat verabschiedeten Energiekonzept.

Im Inneren des Gebäudes sind auch diverse Sanierungsmassnahmen zu treffen. Brandschutztechnische Anpassungen sind notwendig und die Einrichtung der Klassenzimmer genügen nicht mehr den heutigen Anforderungen zum Schulunterricht.



II. Projektbeschreibung und Projektierungskosten

Es ist eine Sanierung der Gebäudehülle sowie einiger Bauteile im Innenbereich vorgesehen. Vom Umbau betroffene Bauteile sind insbesondere:

- Die gesamte Gebäudehülle wie Dach, Fassade und Aussenwärmedämmung unter Terrain
- Technische Installationen
- Türen, Bodenbeläge und Decken

Für die Erarbeitung des Vorprojektes sowie Bauprojektes wurde ein Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 410'000 berechnet. Der Projektierungskredit beinhaltet das Honorar der Architekten und der Fachplaner, die Nebenkosten, die Sitzungsgelder und eine Reserve.

Diese Projektierungsarbeiten ermöglichen die Vorbereitung eines detaillierten Ausführungskredits für die Sommergemeindeversammlung 2021.

III. Haltung des Gemeinderates

Eine Sanierung ist gegenüber einem Neubau sehr viel günstiger. Es ist deshalb sinnvoll, das Schulhaus Ost zu erhalten und zu erneuern. Die Massnahmen wurden schon viele Jahre aufgeschoben und sind dringend. Bauaufträge sind zur Stützung der Wirtschaft gerade jetzt wichtig. Die Sanierung soll gemäss obigem Projektbeschrieb vorbereitet werden.

Antrag:

Es sei ein Verpflichtungskredit für die Projektierung der Sanierung vom Schulhaus Ost in der Höhe von Fr. 410'000 (inkl. Mehrwertsteuer) zu bewilligen.

Traktandum 3 Umsetzung der Umgebungsgestaltung Schulareal Dorf Verpflichtungskredit von Fr. 750'000 für die Jahre 2021 bis 2025

I. Ausgangslage

Mit dem Projektwettbewerb für den Neubau Schulhaus Vinci wurde auch ein Umgebungskonzept über das ganze Schulareal Dorf gefordert. Das Landschaftsarchitektur Büro Haag wurde mit der Erarbeitung eines Projektes beauftragt. Die Kosten für dieses Projekt wurden damals auf 2,6 Millionen Franken veranschlagt.

Das Projekt war für die Gemeindeversammlung vom November 2016 traktandiert, wurde aber wegen Bedenken aus der Bevölkerung und der Finanzkommission wegen den hohen Kosten vom Gemeinderat zurückgezogen. Deshalb wurde die Schulhausumgebung nicht wie geplant zusammen mit dem Schulhaus Vinci fertiggestellt.

II. Projektbescrieb

Der Gemeinderat beschloss 2018, die Umgebungssituation der Schulanlage Dorf Jahr für Jahr mit kleineren Teil-Projekten zu verbessern.

Das Büro SKK Landschaftsarchitekten wurde beauftragt, auf der Grundlage des ursprünglichen Projektes in einer Gesamtsicht aufzuzeigen, in welchen kostengünstigeren Teilschritten die Umgebungsgestaltung der Schulanlage Dorf in Bezug auf die heutige Nutzung durch die Schule und als öffentliches Areal (z.B. Veranstaltungsort des Jugendfestes) verbessert werden kann.

Folgende Teilschritte wurden festgelegt:

2019 Die unzureichende Situation beim Schulhaus Dorf rund um die zu klein gebaute Retentionsanlage wurde mit einem Biotop und einem Aussenraum-Schulzimmer neu gestaltet.

2020: Der Fokus liegt sowohl bei der Umgestaltung des Vorplatzes des Museums sowie der Möblierung rund um das Schulhaus Ost. Diese

Möblierung wird gemeinsam von Werklehrpersonen und Schülerinnen und Schülern umgesetzt. Zudem ist vorgesehen, die Stromversorgung für die Jugendfest-Beizli auszubauen.

2021: Im Frühjahr wird die Sanierung der Werkräume und Schulhausküchen fertiggestellt. Im Zuge der Wiederinstandstellung der Umgebung wird der Zugang zur Bezirksschule neu gestaltet. In diesem Zusammenhang wird auch der Rundweg um das Bezirksschulhaus mit den beiden Aufenthaltsnischen aufgewertet (siehe Detailplan B).

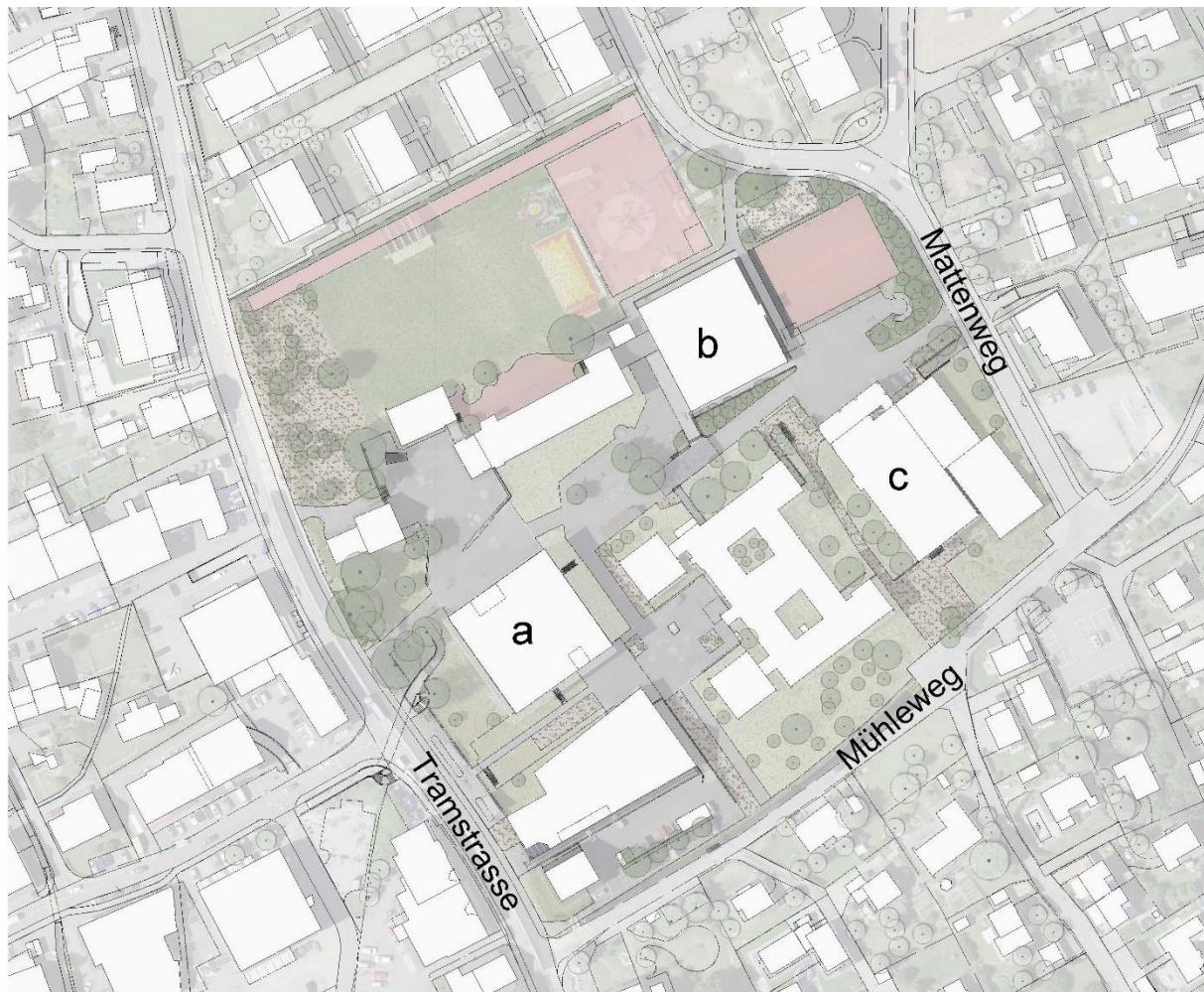
2022-2025: Auf dem geteerten Vorplatz vor dem Schulhaus Ost stehen verschiedene Benutzer-Bedürfnisse in Konkurrenz zueinander. Auf der einen Seite wünschen sich die Schülerinnen und Schüler eine bessere Aufenthaltsqualität, auf der anderen Seite muss die Zufahrt für die Feuerwehr und das Militär gewährleistet sein. Geplant ist nun, dass das bestehende Rondell zurückgebaut wird und ein Platz mit einer begrünten Mauer entsteht (siehe Detailplan A).

Ab **2024** wird die Gestaltung der Randbereiche bei der grossen Wiese im Zentrum stehen. Es soll eine bessere Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Bis Ende **2025** werden neue Aufenthaltsbereiche entstehen, weitere Bäume gesetzt und ca. 1'500 m² Flächen entsiegelt.

III. Pläne

Bestand 2019



a Schulhaus Vinci

b Turnhalle

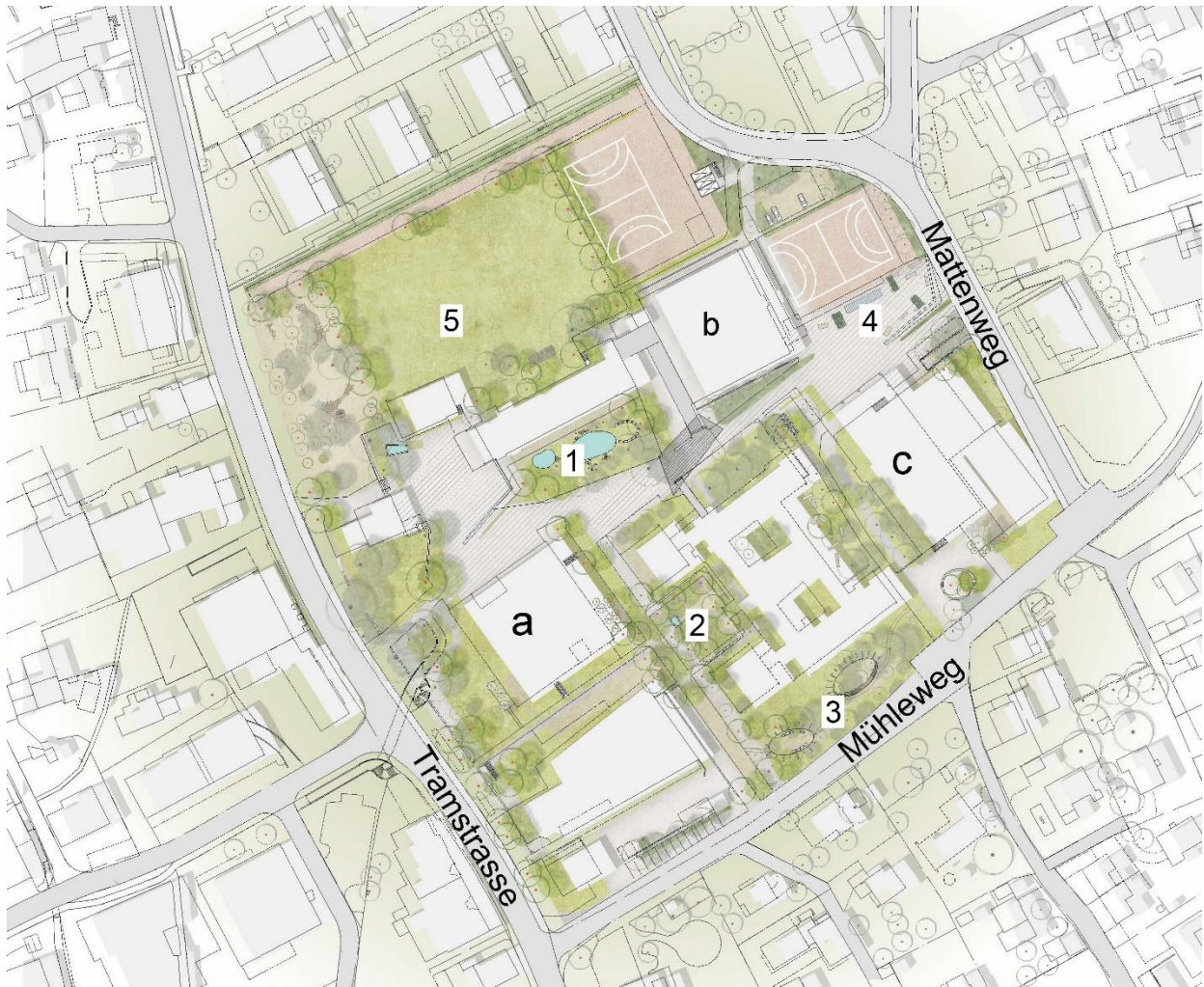
c Schulhaus Ost



Bäume Bestand ausserhalb Bearbeitungsperimeter

Bäume Bestand innerhalb Bearbeitungsperimeter

Ziel 2025



- a Schulhaus Vinci
- b Turnhalle
- c Schulhaus Ost
- 1 Retentionsanlage Biotop: Versickern und Lernen (2019-2020)
- 2 Zugang Bezirksschulhaus: Baumschatten und Aufhalten (ab 2021)
- 3 Rundweg: Bewegen und Zurückziehen (ab 2021)
- 4 Vorplatz Schulhaus Ost: Treffen und Chillen (ab 2022)
- 5 Grosse Wiese: Spielen, Sport und Veranstaltungen (ab 2024)

-  Bäume Bestand – ausserhalb Bearbeitungsperimeter
-  Bäume Bestand – innerhalb Bearbeitungsperimeter
-  Bäume neu – innerhalb Bearbeitungsperimeter

Vorplatz Schulhaus Ost: Treffen und Chillen (Detailplan A)



- 1 Pausenkiosk, wird 2020 aufgestellt
- 2 geplante begrünte Mauer

-  Asphaltbelag
-  Kies / Chaussierung, sickungsfähig
-  Blumenrasen
-  Bäume Bestand – ausserhalb Bearbeitungsperimeter
-  Bäume Bestand – innerhalb Bearbeitungsperimeter
-  Bäume neu – innerhalb Bearbeitungsperimeter

Zugang zu Bezirksschule: beschatteter Aufenthaltsraum (Detailplan B)



-  Asphaltbelag
-  Kies / Chaussierung, sickungsfähig
-  Blumenrasen
-  Bestand bestehend
-  Bäume neu

IV. Haltung des Gemeinderates

Der Aussenraum eines Schulareals ist Erholungs-, Erlebnis- und Erfahrungsraum. Er bietet den Schülerinnen und Schülern die Gelegenheit zu spielen, Fantasie und Kreativität zu entfalten, Kontakte zu knüpfen und die Natur zu erleben.

Für die Umsetzung der jährlichen Schritte geht der Gemeinderat von einem finanziellen Volumen von Fr. 150'000 pro Jahr aus (inklusive Planung und Umsetzung).

Um eine grössere Transparenz bei der Finanzierung und eine Gesamtschau über die Teilprojekte zu schaffen, entschied sich der Gemeinderat für die weiteren Schritte 2021 bis 2025 einen Verpflichtungskredit über Fr. 750'000 bei der Einwohnergemeinde zu beantragen.

Das Projekt der Umgebungsgestaltung ist ausführungsfähig und mit dem Verpflichtungskredit wird finanzielle Transparenz über das ganze Projekt geschaffen. Bauaufträge sind zur Stützung der Wirtschaft gerade jetzt wichtig.

Antrag:

Es sei ein Verpflichtungskredit von Fr. 750'000 (inkl. Mehrwertsteuer) für die Umgebungsgestaltung vom Schulareal Dorf für die Jahre 2021 bis 2025 zu bewilligen.

Traktandum 4 Ausführung Quartierplatz Schützenweg - Verpflichtungskredit von Fr. 330'000

I. Ausgangslage

Der Gestaltungsplan Schützenweg sieht zwei öffentliche Areale als Kern des Quartiers vor:

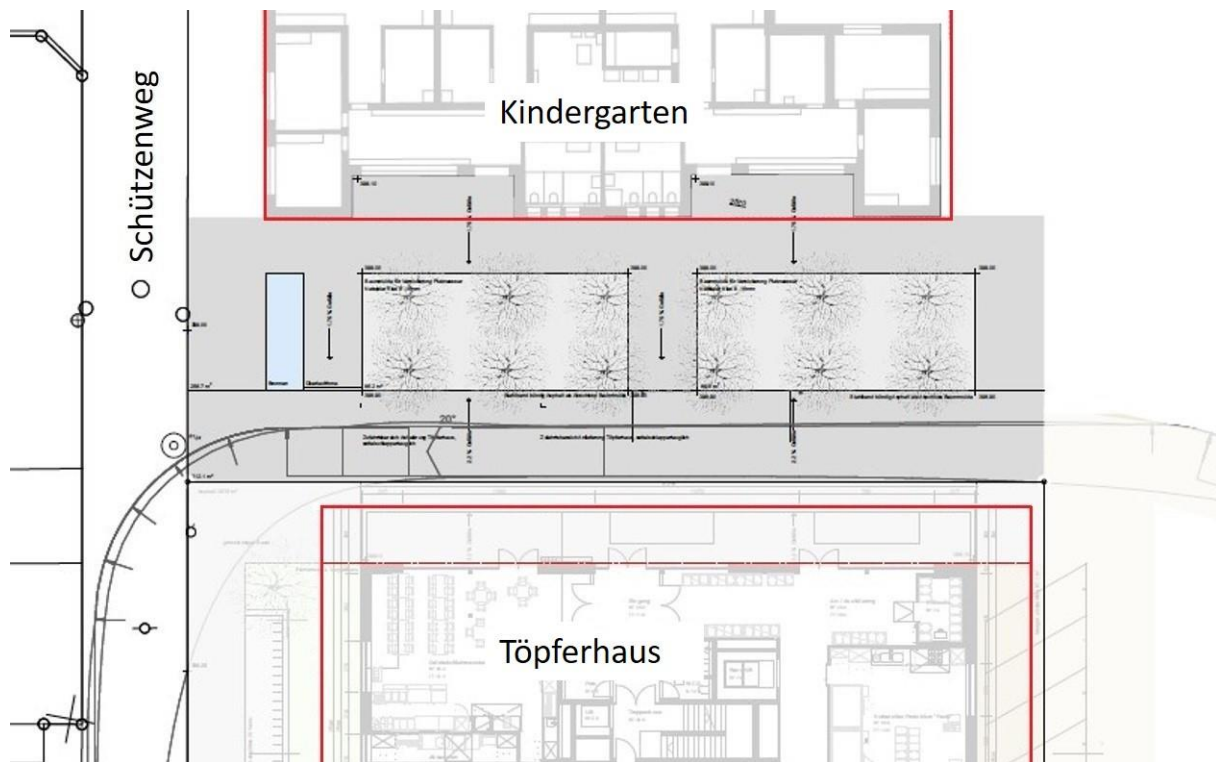
Einerseits einen Spielplatz im Norden des neuen Kindergartens sowohl für das Quartier wie für den Kindergarten. Dieser ist im Zuge des Kindergartenneubaus bereits realisiert. Andererseits «den Quartierplatz», der zwischen dem Kindergarten und dem im Bau befindlichen Töpferhaus liegt. Er ist der zentrale Ort, der Kindergarten und Töpferhaus mit öffentlicher Erdgeschossnutzung aber auch das Frohdörfli via Unterführung Gränicherstrasse und das Buhaldenquartier verbindet.

Der neue Kindergarten wurde 2019 eingeweiht und bewährt sich bestens. Das Töpferhaus soll 2021 fertig gebaut sein. Vor dem Bezug ist es sinnvoll, dass der Quartierplatz dazwischen erstellt wird, da ein Teil des Platzes als Erschliessung des Töpferhauses dient.

Der Gemeinderat hat darum durch den Planer des Töpferhauses, das Architekturbüro Frei Architekten AG Aarau, ein Vorprojekt ausarbeiten lassen.

II. Projektbeschreibung

Das Projekt sieht eine einfache, klare und funktionale Lösung vor. Die Vorzonen der Gebäude weisen einen Hartbelag auf. Für den mittleren Bereich ist ein Kiesbelag vorgesehen, der mit einem lichten Baumhain als Schattendach bepflanzt ist und eine gute Aufenthaltsqualität bietet. Über diese unversiegelte Fläche erfolgt auch die Entwässerung des Platzes. Gegen Westen wird der Platz mit einem Wasserspiel gefasst. Bänke und Sitzgelegenheiten laden zum Verweilen ein.



III. Baukosten

Kostengenaugigkeit $\pm 10\%$

Pos.	Bezeichnung	Betrag in Fr. (inkl. MwSt.)
1	Vorarbeiten	12'000
2-4	Wasserspiel/Bäume/Beläge	218'000
5	Verschiedenes (Gebühren/Beleuchtung/ Mobiliar)	29'000
6	Honorare	64'000
7	Nebenkosten / Reserve	7'000
	Total Anlagekosten	330'000

IV. Haltung des Gemeinderates

Im südwestlichen Teil von Suhr ist, dank gezielter Investitionen Privater und der Gemeinde, eine positive Entwicklung festzustellen. Das Bauprojekt des Henzareals ist in Bearbeitung, das Frohdörfli soll saniert werden, die neuen Quartiergärten werden zurzeit bepflanzt, die Quartierentwicklung hat ein erfolgreiches Standbein am Schützenweg und der neue Kindergarten bewährt sich bestens. Ein wichtiger Baustein dieser Aufwertungen ist auch der öffentliche Quartierplatz zwischen Kindergarten und Töpferhaus mit öffentlicher Cafeteria.

Das Töpferhaus ist aktuell im Bau. Die zeitgleiche Neuanlage des Platzes nützt Synergien und ist daher kostengünstiger. Bauaufträge sind zur Stützung der Wirtschaft gerade jetzt wichtig.

Antrag:

Es sei ein Verpflichtungskredit für die Ausführung eines Quartierplatzes in der Höhe von Fr. 330'000 (inkl. Mehrwertsteuer) zu bewilligen.

Traktandum 5 Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Überarbeitung Gestaltungsplan «Neumattweg Ost»

I. Ausgangslage

Das Areal «Neumattweg Ost» befindet sich gemäss der aktuellen Bau- und Nutzungsplanung in der Wohn- und Arbeitszone mit einer Gestaltungsplanpflicht. Es besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan aus dem Jahr 2009.

Bei der Beurteilung eines vorliegenden privaten Bauprojektes 2018 zeigte es sich, dass der 11-jährige Gestaltungsplan die aktuellen Anforderungen an die Siedlungsentwicklung von Suhr nicht mehr erfüllt und es deshalb sinnvoll ist, den Gestaltungsplan zu überarbeiten. Damit kann die Qualität des Projektes erhöht werden.



Mit dem neuen Raumplanungsgesetz sind Neueinzonungen faktisch nicht mehr möglich. So ist die Bautätigkeit, die mit der Bevölkerungsentwicklung zu erwarten ist, nur mit höheren Dichten, besserer Qualität an geeigneten Lagen in die gewünschte Richtung zu steuern.

Das Areal Neumattweg Ost ist ein solcher Standort. Das Areal liegt nur wenige Gehminuten vom Bahnhof Suhr entfernt und grenzt unmittelbar an Zonen mit vorhandenen höheren Dichten. Das Areal Neumattweg Ost liegt im Übergangsbereich des dichten Zentrums zur eher locker bebauten Wohnzone W2 im Westen und im Norden. Die Festlegungen im Gestaltungsplan mit einer angemessenen Geschosszahl und Anordnung der Baufelder gewährleisten einen sorgfältigen Übergang vom Ortszentrum zur Wohnzone W2. Der Kanton hat die Teilrevision vorgeprüft und für rechtmässig befunden. Im Rahmen der erfolgten Mitwirkung und öffentlichen Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht.

Der Gemeinderat wird mit dem Grundeigentümer auf vertraglichem Wege (§ 28a Abs. 2 Baugesetz Kanton Aargau) zugunsten der Gemeinde eine Abgabe von 20% des entstehenden planungsrechtlichen Mehrwertes vereinbaren.

Die angestrebte Änderung des Gestaltungsplans erfordert eine Anpassung des entsprechenden Artikels in der Bau- und Nutzungsordnung.

II. Änderung BNO § 4 Abs. 6

aktuelle Fassung	neue, beantragte Fassung; Ergänzungen <u>unterstrichen</u> , Weglassungen <u>durchgestrichen</u>
Der Gestaltungsplan Neumattweg Ost bezweckt eine sorgfältige Gestaltung der Übergänge zum bestehenden Wohnquartier, eine quateriervetragliche Baustruktur, eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität, die Schaffung von durchdachten Aussen- und Freiräumen, sowie eine übersichtliche Anordnung der internen Wegverbindungen.	Der Gestaltungsplan Neumattweg Ost bezweckt eine sorgfältige Gestaltung der Übergänge zum bestehenden Wohnquartier, eine quateriervetragliche Baustruktur, eine <u>besonders</u> hohe architektonische und städtebauliche Qualität, die Schaffung von <u>durchdachten Aussenräumen</u> und Freiräumen <u>mit hoher Qualität</u> sowie eine übersichtliche Anordnung der internen Wegverbindungen. <u>Bei Erreichung der oben genannten Ziele ist eine Ausnützungsziffer bis 1.15 zugelassen. Analog zu Absatz 1</u> <u>quater kann der Gemeinderat zur Überprüfung der Qualitäten einen Wettbewerb oder Studienauftrag verlangen.</u>

III. Haltung des Gemeinderates

Die angestrebte Änderung des Gestaltungsplans erhöht die ortsbauliche Qualität und bringt der Gemeinde zusätzliche Vorteile wie beispielsweise eine bessere Durchwegung und einen höheren Grünflächenanteil. Bevor der Gestaltungsplan geändert werden kann, ist eine Anpassung des entsprechenden Artikels in der Bau- und Nutzungsordnung erforderlich.

Die vorgeschlagene Anpassung der BNO ermöglicht es dem Gemeinderat ausserdem eine Mehrwertabgabe zu erheben. Diese Beiträge werden in der Gemeinde zweckgebunden für weitere Aufwertungen in den Bereichen Raumplanung, Bildung, Quartierentwicklung und Infrastrukturen eingesetzt.

Der Gemeinderat bringt das Projekt jetzt an die Urne, weil die Überarbeitung des Gestaltungsplans möglichst bald an die Hand genommen werden soll und so die möglichen Vorteile realisiert werden können.

Antrag:

**Die Teilrevision der BNO § 4 Absatz 6 zum Gestaltungsplan
«Neumattweg Ost» sei zu genehmigen.**

Traktandum 6 Baurechtsvertrag Helgenfeld Parzelle 289

I. Ausgangslage

Die Parzelle 289 befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde. Nach der Rückweisung des Traktandums Gewerbepark auf dieser Parzelle an der Gemeindeversammlung vom November 2018 bot der Gemeinderat den interessierten Suhrer Gewerbetreibenden an, die Überbauung dieser Parzelle selber zu planen. In deren Auftrag hat nun die Firma Workboxes AG aus Gretzenbach eine Variante erarbeitet, die Handwerkern, Startups, Jungunternehmern und kulturellen Institutionen die Möglichkeit bieten soll, Räume gemäss ihrem Bedarf zu mieten oder im Stockwerkeigentum zu erwerben.

II. Das Projekt «Workboxes»

Die Parzelle 289 befindet sich an einer Schnittstelle zwischen der Arbeitszone und der Wohnzone W2. Die Workboxes AG bietet Handwerkern und Gewerbetreibenden bedarfsgerechte Raumlösungen an. Vorgesehen sind mehrere Einheiten, kombiniert mit einer Tiefgarage für die Gesamtanlage. Die Wohn- und Arbeitszone ist für Wohnen und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorgesehen. Mit der angestrebten durchmischten Nutzung mit Wohnen und Gewerbe kann ein guter Übergang von der Wohnzone in die Industriezone realisiert werden.

III. Finanzierung und Baurechtsnehmer

Das Projekt wird durch die Firma Workboxes AG finanziert und umgesetzt. Sie erwirbt von der Gemeinde Suhr das Baurecht, finanziert den Bau der Gebäude und ist zuständig für die Vermietung der Liegenschaften oder Verkauf von Stockwerkeigentum und den Unterhalt der Umgebung.

Die Workboxes AG möchte Kleinhandwerkern möglichst günstigen Raum anbieten und hat bereits Erfahrungen in einem ähnlichen Projekt in Gretzenbach gesammelt. Die Workboxes AG hat in Zusammenarbeit mit interessierten Gewerbebetrieben von Suhr ein Projekt entwickelt.



IV. Der Baurechtsvertrag

Der Gemeinderat will das Land nicht verkaufen, sondern im Baurecht abgeben. Damit ist gewährleistet, dass die Gemeinde nach Ablauf des Vertrags wieder über das Land verfügen kann.

Die Parzelle umfasst 6'182 m² und liegt in der Wohn- und Arbeitszone WA. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.65. Die maximal anrechenbare Geschossfläche liegt somit bei 4'018 m².

Der Gemeinderat hat einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 92'730 ausgehandelt. Der Baurechtszins ist indexiert. Das Baurecht erlischt automatisch nach 80 Jahren und die Heimfallentschädigung beträgt 80% des Verkehrswertes.

V. Haltung des Gemeinderates

In den letzten Jahren wurden in Suhr mehrere Industrie- und Gewerbeareale als Wohnüberbauung umgenutzt. Dadurch gingen Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewerbe verloren.

Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, den ortsansässigen Gewerbetreibenden aber auch neuen Betrieben eine Möglichkeit für ihre Entwicklung in Suhr anbieten zu können. Unter anderem auch für Gewerbetreibende, die von der Ostumfahrung betroffen und auf einen alternativen Standort angewiesen sind.

Das Projekt zeigt einen interessanten Ansatz und gliedert sich gut in den Kontext ein. Die Gemeinde als Baurechtsgeberin hat zudem die Möglichkeit, ihre Interessen einzubringen. Mit der Gesamtplanung über die ganze Parzelle entsteht eine einheitliche Überbauung als Übergang von der Wohn- zur Industriezone. Mit dem Vorhaben werden Suhrer Gewerbebetriebe unterstützt, bestehende Arbeitsplätze erhalten und neue geschaffen.

Der Gemeinderat bringt das Projekt an die Urne, damit das Projekt zeitnah weitergeführt werden kann. Bauaufträge sind zur Stützung der Wirtschaft gerade jetzt wichtig.

Antrag:

Es sei der Gemeinderat zu ermächtigen, einen Baurechtsvertrag mit der Workboxes AG gemäss Ziffer IV. vorstehend abzuschliessen.