

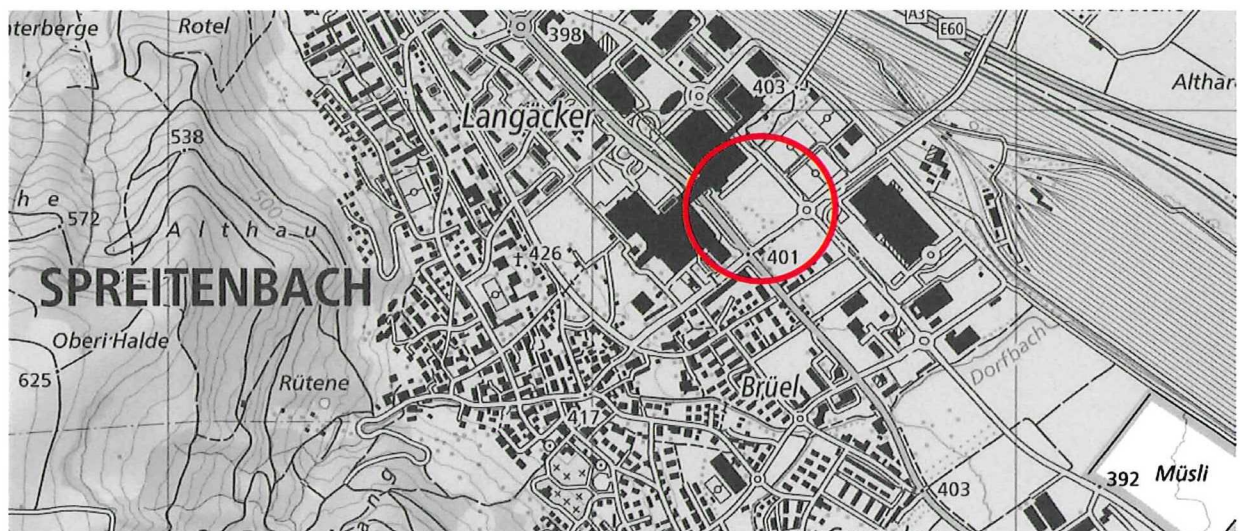
Änderung Gestaltungsplan P092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO) Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Planungsbericht (orientierend)

ÜBERSICHTSPLAN



Mitwirkung vom: 17. Oktober 2022 bis: 15. November 2022

Vorprüfungsbericht vom: 14. März 2023

Öffentliche Auflage vom: 24. Juli 2023 bis: 22. August 2023

Beschlossen vom Gemeinderat am: 4. September 2023

Der Gemeindepräsident:



Markus Mötteli

Die Gemeindeschreiberin:



Tanja Peric

Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 30. November 2023

Aarau, den 5. Februar 2024

Abteilung Raumentwicklung BVU

Stand 28.08.2023; rev. 04.09.2023

Genehmigte Fassung (Orientierungsinhalt)	Neuer Entwurf (Genehmigungsinhalt)
§ 12 Nutzweise ¹(...) ² Es sind Räumlichkeiten von mindestens 2 x je 180 m² BGF inklusive geeignete Aussenflächen für eine Kindergarten-nutzung vorzusehen. Zudem sind Gemeinschaftsräume gemäss § 50 BNO für die Freizeitbeschäftigung der Bewohner sowie für öffentliche Anliegen (z.B. Jugend- und Quartierarbeit) zu realisieren.	§ 12 Nutzweise ¹(...) ² Es sind Räumlichkeiten von mindestens 2 x je 180 m² BGF inklusive geeignete Aussenflächen für eine Kindergarten-nutzung vorzusehen. Zudem sind Gemeinschaftsräume gemäss § 50 BNO für die Freizeitbeschäftigung der Bewohner sowie für öffentliche Anliegen (z.B. Jugend- und Quartierarbeit) zu realisieren. ³ Zusätzlich sind Gemeinschaftsräume gemäss § 50 BNO für die Freizeitbeschäftigung der Bewohner sowie überwiegend den Bewohnern dienende, gemeinschaftliche und soziokulturelle Nutzungen (z.B. Jugend- und Quartierarbeit, Kindertagesstätte) im Umfang von total 2 % der Geschossflächen für Wohnnutzungen zu realisieren. Die Flächen für Gemeinschaftsräume gemäss § 50 BNO dürfen einen Anteil von 40 % daran nicht unterschreiten, sie müssen möglichst zusammenhängend und flexibel nutzbar sein (minimal unterteilbar), einen Bezug zum Aussenraum aufweisen (Sitzplatz, Terrasse, Balkon, Laubengang usw.), eine hohe Aufenthaltsqualität hinsichtlich dem Raumklima (gemäss § 52 BauG / § 36a BauV) und der bereitgestellten Infrastruktur (Küchen mit Kochfeld, Kühlschrank Geschirrspüler, Schränke, Mobiliar, WC, usw.) pro Raum aufweisen. Die Anordnung auf 2 Geschossen verteilt ist möglich.

Genehmigte Fassung (Orientierungsinhalt)	Neuer Entwurf (Genehmigungsinhalt)
§ 17 Parkierung 1-3 (...) ⁴ In der Baubewilligung für die Verkaufsnutzungen im Gestaltungsplanperimeter sind für den Zeitpunkt ab deren Inbetriebnahme zwingend die folgenden Auflagen mit Wirkung für die Gesamtanlage Shoppi Tivoli zu verankern: a) Die Anzahl PP Kunden Verkaufsnutzung beträgt maximal 3500 b) die Anzahl der baulich (mittels Schranken) von den PP Kunden abzutrennenden PP Personal Verkaufsnutzung beträgt maximal 400 c) – p) (...)	§ 17 Parkierung 1-3 (...) ⁴ In der Baubewilligung für die Verkaufsnutzungen im Gestaltungsplanperimeter sind für den Zeitpunkt ab deren Inbetriebnahme zwingend die folgenden Auflagen mit Wirkung für die Gesamtanlage Shoppi Tivoli zu verankern: a) Die Anzahl PP Kunden Verkaufsnutzung (Kunden und Personal) beträgt maximal 3900 3500 b) die Anzahl der baulich (mittels Schranken) von den PP Kunden abzutrennenden PP Personal Verkaufsnutzung beträgt maximal mindestens 400 (die genaue Zahl wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt). Eine Reduktion der PP Personal kann erfolgen, sofern und soweit die maximale Zahl der PP Verkaufsnutzung gemäss lit. a reduziert wird. c) – p) (...)



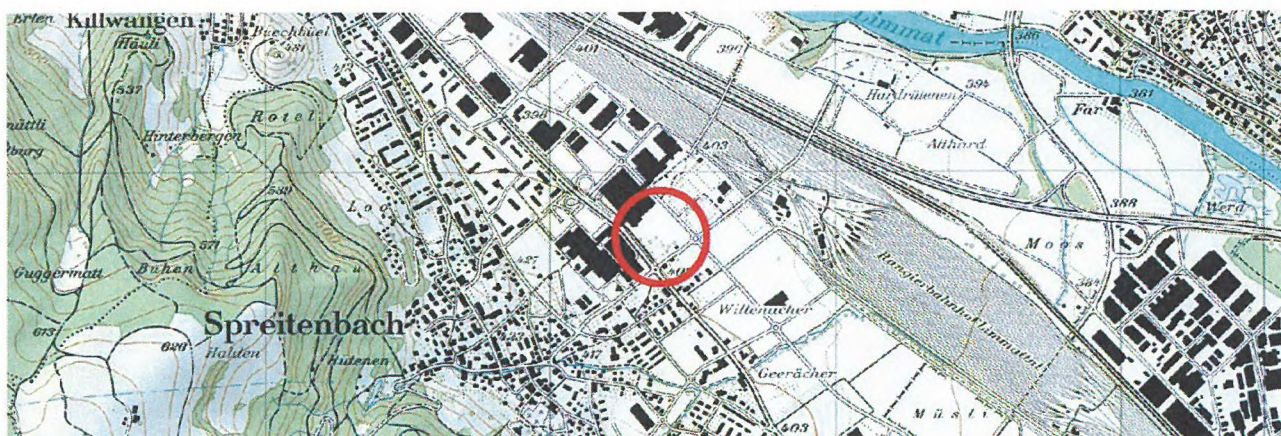
Beschluss (mit Änderungen gegenüber öffentlicher Auflage) vom
26. Februar 2018 / 19. Juli 2018 / 14. August 2018



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

P 092 Gestaltungsplan Handels- und Gewerbezone Ost (HGO)

Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom: 20. Dezember 2017

Mitwirkung vom: 23. Mai 2016 bis 21. Juni 2016

Mitwirkungsbericht vom: 31. Oktober 2016

Öffentliche Auflage vom: 20. Februar 2017 21. März 2017

Beschluss Gemeinderat am: 26. Februar 2018

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

Spreitenbach, den 26. NOV. 2018

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 13. Februar 2019

04. Oktober 2018

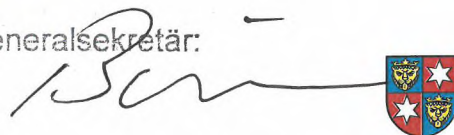
Der Generalsekretär:

Harder Haas Partner AG
Eigenstrasse 6, 8193 Eglisau

IPSO ECO AG
Sonnmattthof 1, 6023 Rothenburg

www.hzh.ch

www.ipsoeco.ch





Spreitenbach

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan (GP) umfasst den im Situationsplan Nr. 1 bezeichneten Perimeter.

² Für die umweltrechtlichen Massnahmen umfasst er die umweltrechtliche Gesamtanlage ShoppiTivoli (Shoppi, Tivoli, Limmatpark, HGO sowie Parkierung Umweltarena; vgl. BGE 142 II 20) gemäss dem Situationsplan Nr. 2. Die bestehenden und zukünftigen Baurechtsgrundstücke im Bereich dieser Grundstücke werden ebenfalls vom Perimeter für die umweltrechtlichen Massnahmen erfasst.

§ 2 Zweck

Der GP bezweckt die Erstellung einer Gesamtüberbauung für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnnutzung sowie für Fachmärkte und Einkaufen. Er gewährleistet eine städtebaulich, architektonisch, wohnhygienisch und verkehrlich vorzügliche Gesamtlösung mit urbanem Charakter und zweckmässigem Nutzungsmix sowie die Umweltverträglichkeit der umweltrechtlichen Gesamtanlage (gemäss Situationsplan Nr. 2).

Es soll eine hohe Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Langsamverkehrs durch alle Nutzergruppen namentlich für die Gesamtanlage gemäss § 1 Abs. 2 erreicht werden.

§ 3 Bestandteile

Rechtsverbindliche Bestandteile sind:

- Situationsplan Nr. 1 im Massstab 1:500 inkl. Schemaschnitte 1:1000
- Situationsplan Nr. 2 im Massstab 1: 1000
- Sondernutzungsvorschriften

§ 4 Übergeordnetes Recht

Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Bestimmungen enthält, gelten das kantonale Baugesetz (BauG), die Verordnung zum Baugesetz (BauV), die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan der Gemeinde Spreitenbach. Vorbehalten bleibt die kantonale und eidgenössische Bau-, Raumplanungs- und Umweltgesetzgebung.

§ 5 Qualitative Anforderungen

¹ Alle Bauten und Anlagen haben hohe qualitative Anforderungen zu erfüllen, insbesondere durch

- eine städtebauliche Gesamtlösung, die sich in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild besonders gut einordnet
- eine besonders gute volumetrische und architektonische Gestaltung, die der städtebaulich und verkehrsmässig bedeutsamen Lage gerecht wird
- eine besonders gute Fassadengestaltung, Materialwahl und Farbgebung, mit denen eine gute Gesamtwirkung erzielt wird
- eine optimale städtebauliche und betriebliche Einordnung des Umsteigeknotens der Limmattalbahn
- eine rationale und aufeinander abgestimmte Erschliessung der verschiedenen Verkehrsträger (MIV, ÖV und LV)
- die Minimierung der Verkehrserzeugung im motorisierten Individualverkehr
- die besonders gute Einordnung und Gestaltung des städtischen Passerellen-Fusswegkonzeptes auf der Ebene+1 (ca. 406.00 m.ü.M.)
- eine nachhaltige und energieschonende Bauweise

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Erfüllung der unter Absatz 1 genannten qualitativen Anforderungen mittels Fachgutachten nachzuweisen.

B. Bestimmungen zur Überbauung

§ 6 Baubereich Passerelle

¹ Der "Baubereich Passerelle" sichert die angestrebte geschlossene Bebauung entlang der begleitenden Strassen. Seine Höhe richtet sich nach dem Passerellenkonzept der Gemeinde Spreitenbach und beträgt ca. 406.00 m.ü.M (begehbare Ebene+1). Die Zahl der Vollgeschosse ist frei.

² Spezielle Gebäudeformen und Konstruktionen (z.B. Gartenhalle) haben sich besonders gut einzuordnen.

§ 7 Raumkante

Entlang der begleitenden Strassen ist die massgeblich lesbare Gebäudekante mit max. 420.00 m.ü.M festgelegt. Die Gebäudekante muss sich optisch einwandfrei an die Umgebung, insbesondere an das Nachbargebäude Tivoli anpassen. Allfällige Lärmschutzbauten haben ausreichende Raumbezüge zur Umgebung (Sichtfenster, transparente Ausführung) aufzuweisen.

§ 8 Aufbauten

¹ Über dem Baubereich Passerelle dürfen Aufbauten bis zu einer maximalen Dachkote von 433.00 m.ü.M. erstellt werden. Die Zahl der Vollgeschosse ist frei.

² Die Anzahl, Lage und Anordnung der Aufbauten ist grundsätzlich frei. Sie müssen sich jedoch in die städtebauliche Komposition mit den bestehenden und geplanten Hochhäusern einordnen, dürfen die vom Strassenraum massgeblich lesbare Gebäudekante nicht konkurrenzieren und haben die Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung zu wahren. Die internen Gebäudeabstände unterliegen ausschliesslich qualitativen, wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Anforderungen.

§ 9 Baubereich Hochhaus

Innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche darf je ein Hochhaus errichtet werden. Die Dachkote ist mit max. 466.00 m.ü.M. festgelegt. Die optimale Höhe wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt und richtet sich nach den städtebaulichen und qualitativen Zielvorstellungen gemäss § 5. Die Zahl der Vollgeschosse ist frei.

§ 10 Zwangsbaulinie

Entlang der Industriestrasse sind Bauten und Anlagen der Obergeschosse (ab mind. 5.0 m über Strassenniveau) an die Zwangsbaulinie zu stellen. Einzelne Rücksprünge sind möglich, sofern die Wirkung der geschlossenen Fassadenflucht beibehalten wird. An der Landstrasse ist gemäss Erschliessungsplan die Publikumsplattform (Ebene+1) an der Zwangsbaulinie auszurichten.

§ 11 Umsteigeknoten Limmattalbahn

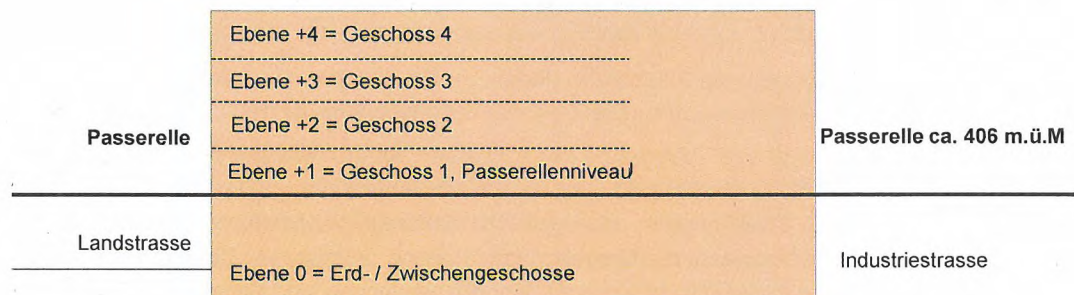
¹ Die Gestaltung des Umsteigeknotens hat höchsten, dem Ort entsprechenden räumlichen und gestalterischen Anforderungen zu genügen. Die bauliche und betriebliche Gestaltung ist mit derjenigen der Ebene+1, insbesondere mit dem Zentrumsplatz, abzustimmen.

² Eine Überdachung des Umsteigeknotens auf der Ebene+1. (Publikumsplattform, Zentrumsplatz) ist gestattet. Die tatsächliche Höhenlage ist unter Wahrung der Bestimmungen in § 7 grundsätzlich frei.

§ 12 Nutzweise

¹ Es ist ein guter Nutzungsmix (z.B. Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Einkaufszentrum, Fachmarkt) anzustreben. Bei der Lage und Anordnung der Nutzflächen gelten zwingend folgende Rahmenbedingungen:

- Geschosse zwischen Ebene 0 und +1 (Erd- bzw. Zwischengeschosse): publikumsorientierte Nutzungen
- Geschosse Ebene +1 (Passerellenniveau, ca. 406.00 m.ü.M.): Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, publikumsorientierte Nutzungen, untergeordnet Wohnnutzungen (sofern sie nicht dem öffentlichen Raum zugewandt sind), sowie Gemeinschaftsräume und 2 Kindergärten gemäss Absatz 2
- Geschosse ab Ebene +2: Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen



² Es sind Räumlichkeiten von mindestens 2 x je 180 m² BGF inklusive geeignete Aussenflächen für eine Kindergartennutzung vorzusehen. Zudem sind Gemeinschaftsräume gemäss § 50 BNO für die Freizeitbeschäftigung der Bewohner sowie für öffentliche Anliegen (z.B. Jugend- und Quartierarbeit) zu realisieren.

§ 13 Wohnungsbau

Es sind qualitativ hochstehende Wohnungen (mind. WBS 2.00) in ausgewogenem Mix in Bezug auf Zimmerzahl und Flächen zu erstellen.

§ 14 Dachgestaltung

¹ Mit Ausnahme der Gartenhalle (Glasdach) sind die Bauten mit Flachdächern zu versehen. Technisch erforderliche Dachaufbauten, beschränkt auf Zu- und Abluftkamine, technische Anlagen für die Energiegewinnung sowie Liftüberfahrten sind gestattet und dürfen die zulässige Dachkote übersteigen. Sie sind zusammenzufassen und auf das technisch notwendige Mass zu beschränken. Die übrigen technischen Anlagenteile, wie Heizung, Lüftung, Klima und Wärmerückgewinnung sind in technischen Räumen im Gebäudeinnern unterzubringen.

² Die horizontalen Dachflächen sind gemäss SIA-Norm 312 extensiv zu begrünen, soweit dies zweckmässig und technisch zumutbar ist. Davon ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, Dachflächen von Klein- und Anbauten sowie Flächen für Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie.

C. Bestimmungen zur Erschliessung und Parkierung

§ 15 Erschliessung motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschliessung der Zone HGO (Parzellennummern 1232, 1235, 2501) wird mit der Teilerschliessung der Zone HGW zusammengefasst und erfolgt mittels Kreisel ab der Industriestrasse. Der Kreisel ist so zu gestalten, dass bei Bedarf ein zweispuriger Kreisel realisiert werden kann. Die Einfahrten in die Zonen HGO / HGW sind so auszuführen, dass kein Rückstau auf die Industriestrasse erfolgt. Der Kreisel muss gleichzeitig mit den Nutzungen in der Zone HGO in Betrieb gehen.

§ 16 Anlieferung

Die Anlieferung (Zu- und Wegfahrt) hat an den im Plan bezeichneten Stellen zu erfolgen. Die Dimensionierung richtet sich je nach Nutzungsart nach der geltenden VSS-Norm.

§ 17 Parkierung

¹ Im Gestaltungsplanperimeter dürfen maximal 700 PP erstellt werden. Davon dürfen für die Verkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung maximal 300 PP genutzt werden, wobei die für die Gesamtanlage ShoppiTivoli in Abs. 4 festgesetzten Obergrenzen einzuhalten sind. Diese sind von den der Wohnnutzung dienenden PP baulich zu trennen. Für die Wohnnutzung kann gestützt auf die VSS-Norm SN 640 281 (Stand Oktober 2010) eine tiefere Parkfelderanzahl realisiert werden, als dies bei der Verwendung der in der Norm für den "Normalfall" angeführten Richtwerte nötig wäre. Voraussetzung ist, dass mit dem Baugesuch verbindliche Massnahmen (Mobilitätskonzept) zur weiteren Reduktion des Parkplatzbedarfes gesichert sind. Dabei wird auf die Erhebung einer Ersatzabgabe, für die nicht erstellten Parkplätze verzichtet.

² Die Abstellanlagen für Velos im Gestaltungsplanperimeter sind bei den Haupteingängen anzuordnen und so zu gestalten, dass sie hindernisfrei zugänglich, gut beleuchtet, einsehbar und wettergeschützt sind. Zudem sollen Auflademöglichkeiten für e-Bikes zur Verfügung stehen. Diejenigen Veloabstellplätze, welche für die Bewohner reserviert sind, sind abschliessbar zu gestalten. Die Mindestanzahl für Velo-Abstellplätze im Gestaltungsplanperimeter bemisst sich wie folgt:

- Wohnnutzung: 1 Veloabstellplatz / Zimmer
- Kunden / Personal Verkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung: 200 Veloabstellplätze

³ Es sind alle baulichen, technischen und organisatorischen Massnahmen für eine Ausfahrtsdosierung sowie die Integration der Parkebenen in ein übergeordnetes Parkleitsystem zu treffen.

⁴ In der Baubewilligung für die Verkaufsnutzungen im Gestaltungsplanperimeter sind für den Zeitpunkt ab deren Inbetriebnahme zwingend die folgenden Auflagen mit Wirkung für die Gesamtanlage ShoppiTivoli zu verankern:

- a) die Anzahl PP Kunden Verkaufsnutzung beträgt maximal 3500
- b) die Anzahl der baulich (mittels Schranken) von den PP Kunden abzutrennenden PP Personal Verkaufsnutzung beträgt maximal 400
- c) die Nutzung der PP Personal erfolgt entgeltlich und das Personal ist hinsichtlich seines Mobilitätsverhaltens zu beraten (Mobilitätsmanagement)
- d) die PP Personal dürfen während maximal 20 Tagen pro Jahr für die Kunden geöffnet werden
- e) ab Eröffnung der Verkaufsnutzungen Tivoli Garten beträgt die Parkierungsgebühr Fr. 2.00/h ab erster Minute für die 1. Stunde und Fr. 0.50 je angebrochene 30 Minuten in der 2. und 3. Stunde
- f) Die Gebühren dürfen weder direkt noch indirekt rückerstattet werden mit Ausnahme von Einfahrten von Montag bis Freitag zwischen 11:30 und 13:00 Uhr für Nutzer von Gastrodienstleistungen, für die eine Rückerstattung von total Fr. 1.00 zulässig ist. Die Überprüfbarkeit dieser Rückerstattung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Weitere Anpassungen des Gebührenregimes und Ausnahmen für andere Nutzungen (auch

für Nutzungen ausserhalb der umweltrechtlichen Gesamtanlage) sind unzulässig.

- g) Einführung eines Parkleitsystems
- h) überschreitet die jährliche Gesamtfahrtenzahl (brutto) der Verkaufsnutzung 5.00 Mio., sind die Betreiber verpflichtet, der Gemeinde eine Pönale von Fr. 200'000.00 pro Jahr zu bezahlen (zweckgebunden für Massnahmen im Bereich Langsamverkehr / öffentlicher Verkehr)
- i) überschreitet die jährliche Gesamtfahrtenzahl (brutto) der Verkaufsnutzung 5.25 Mio., sind die Betreiber verpflichtet, der Gemeinde eine Pönale von Fr. 300'000.00 pro Jahr zu bezahlen (zweckgebunden für Massnahmen im Bereich Langsamverkehr / öffentlicher Verkehr)
- j) überschreitet die jährliche Gesamtfahrtenzahl (brutto) der Verkaufsnutzung 5.50 Mio., sind die Betreiber verpflichtet, der Gemeinde eine Pönale von Fr. 400'000.00 pro Jahr zu bezahlen (zweckgebunden für Massnahmen im Bereich Langsamverkehr / öffentlicher Verkehr)
- k) überschreitet die jährliche Gesamtfahrtenzahl (brutto) der Verkaufsnutzung in zwei aufeinanderfolgenden Jahren 7.17 Mio., so verfügt der Gemeinderat nach Anhörung der Betreiber unter Berücksichtigung der dannzumaligen Immissions- und Verkehrslage zusätzliche Massnahmen (beispielsweise Erhöhung Parkraumgebühr, Carsharing oder Reduktion der Parkfelder, Massnahmen zu Gunsten öffentlicher Verkehr), bis der Schwellenwert wieder unterschritten wird
- l m* Einführung eines Verkehrsmonitorings (Erfassung des gesamten Verkehrs mittels Schrankenanlage) und Lieferung der Verkehrszahlen an die Gemeinde und die Abteilung für Umwelt des Kantons Aargau
- n n* Pflicht zur Erstellung von gesamthaft mindestens 680 Veloabstellplätzen für die Verkaufsnutzung der Gesamtanlage (Kunden und Personal)
- n o* Einführung eines kostengünstigen Hauslieferservices für die Kunden der Verkaufsnutzungen
- o p* Einführung eines Mobilitätskonzepts, das aufzeigt, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Mitarbeitende, Besucher, Kunden, Bewohner) bewältigt werden kann. Das Mobilitätskonzept ist durch die Betreiber der Gesamtanlage aufzubauen und zu betreiben und muss zwingend folgende Massnahmen enthalten:
 - Informationen und Anreize zur Benützung des öffentlichen Verkehrs (z.B. Ökobonus)
 - Informationen und Anreize zur Benützung des Langsamverkehrs
 - bedarfsgerechtes CarSharing-Angebot

§ 18 Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Der Bereich Umsteigeknoten Limmattalbahnhof dient dem absehbaren Bau der Bahnhofsterrasse Limmattal mit den dafür nötigen Anlagen sowie für Bushaltestellen. Der Zugang zu den Haltestellen ist für den Fussverkehr sicher und attraktiv auszugestalten.

§ 19 Fussgänger

¹ Zwischen den bezeichneten Richtungspunkten "Fusswegverbindung" ist auf der Ebene+1 eine öffentliche, uneingeschränkte und hindernisfreie Verbindung zu realisieren. Spätestens mit der Baubewilligung ist die Fusswegverbindung im Grundbuch zu sichern.

² Die Fusswegverbindungen sind auf das "Passerellenkonzept" der Gemeinde Spreitenbach auszurichten. Die Passerelle Dorf (über die Landstrasse) ist witterungsgeschützt und mit einer lichten Breite von mindestens 3.5m auszuführen. Die Passerellenanschlusspunkte "Ikea" und "Zentrumsplanung" sind so vorzubereiten, dass ein Anschluss der Passerellen jederzeit möglich ist.

D. Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung

§ 20 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebung ist nach einem einheitlichen Konzept, welches durch eine ausgebildete Fachperson (Freiraumplaner) auszuarbeiten ist, zu gestalten. Mit dem ersten Baugesuch ist das Nutzungs- und Gestaltungskonzept für das gesamte Areal einzureichen. Die Realisierung kann in den jeweiligen Etappen erfolgen, wobei jede Etappe in sich abzuschliessen ist.

² Der Aussenraum des Areals dient verschiedenen Nutzungen. Das Nutzungs- und Gestaltungskonzept ist darauf abzustimmen:

- **Zentrumsplatz:** Der Zentrumsplatz fungiert als öffentliche Drehscheibe zwischen dem regional bedeutsamen Umsteigeknoten Limmattalbahnhof und den diversen lokalen Nutzungen. Er ist ein zentraler Ausgangs- und Treffpunkt mit starkem öffentlichem Charakter. Der Zentrumsplatz ist mit dem Umsteigeknoten als urbane, städtebauliche Einheit auszubilden und er muss in seiner Dimension und Gestaltung den unterschiedlichen Ansprüchen gerecht werden. Die begehbaren Flächen sind so zu dimensionieren, dass die Fussgängerströme ungehindert fliessen können. Der entsprechende Nachweis ist mit dem Brandschutzkonzept im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.
- **Spiel- und Begegnungsplätze:** Öffentliche Spiel- und Begegnungsplätze sind in der Nähe der öffentlichen Fusswegverbindungen auf Ebene+1 vorzusehen. Der Spielplatz ist als grosszügiger Erlebnisspielplatz, die Begegnungsplätze als Liegewiesen mit ausreichenden Sitzgelegenheiten zu gestalten. Private Spiel- und Begegnungsplätze sind abseits öffentlicher Zirkulationsbereiche anzuordnen. Zwischen privaten Spiel- und Begegnungsplätzen und öffentlich genutzten Aussenbereichen sind im Sinne adäquater Übergänge geeignete "halböffentliche Pufferzonen" anzulegen. Die Dimensionierung und Gestaltung der privaten und öffentlichen Spiel- und Begegnungsplätze richtet sich nach § 49 BNO.

³ Zentrumsplatz, öffentliche- und private Spiel- und Begegnungsplätze sind mit Hochstamm-bäumen von hohem ökologischem und gestalterischem Wert (6x verpflanzt, weiter Stand) zu bepflanzen. Um genügend Wachstum zu gewährleisten, sind pro Baum Pflanztröge mit einem Humusinhalt von mindestens 6 m³, einer Mindestdiefe von .80 - 1.20 m zu erstellen.

⁴ Der erforderliche Grünflächenanteil ist in der BNO geregelt. In Abweichung zu § 10 Bau V und § 38 BNO gelten folgende Grün- und Freiflächen als anrechenbar:

- Sämtliche unversiegelten Grün- und Freiflächen der Ebene +1
- Sämtliche unversiegelten Grün- und Freiflächen der Ebene 0 (Begrünung Strassenraum)

Pro Baumpflanzung gemäss Absatz 3 wird im Sinne eines Baumäquivalents eine Grünfläche von 10 m² pro Baumpflanzung auf der Ebene+1 angerechnet.

⁵ Der ökologische Ausgleich erfolgt mittels artenreicher extensiv begrünter, horizontaler und nicht begehbare Dachflächen (siehe § 14 Abs. 2) über der Ebene +1 sowie mittels artenreicher Blumenwiesenflächen mit heimischem Saatgut auf sämtlichen nicht versiegelten Grünflächen auf Basis eines durchlässigen Rohbodens auf der Strassenraumbene. Ausserdem sind auf der Strassenraumbene grosskronige heimische Hochstammlaubbäume Teil des ökologischen Ausgleichs.

§ 21 Gestaltung Strassenraum, Zwischennutzung

¹ Der Strassenraum ist im Gesamtzusammenhang der strassenseitigen Vorzonen der Nachbargrundstücke gestalterisch hochwertig auszubilden. Entlang der Sandäckerstrasse sind dazu mit einem Mindestabstand von 12 m grosskronige heimische Hochstammlaubbäume zu pflanzen. An der Landstrasse soll eine Baumgruppe mit grosskronigen heimischen Hochstammlaubbäumen die Eckausbildung Land- und Sandäckerstrasse akzentuieren. Die Begrünung der Vegetationsflächen erfolgt mit einer artenreichen Blumenwiese mit einem hohen Anteil an blühenden Wiesenkräutern.

² Das Gleistrasse der Limmattalbahn ist im Sinne einer Zwischennutzung in das Nutzungs- und Gestaltungskonzept zu integrieren. Bis zum Erstellungszeitpunkt der Limmattalbahn sind Begrünungen, künstlerische Interventionen und Baumpflanzungen mit schnellwüchsigen heimischen Laubbaumarten vorzusehen.

§ 22 Unterhalt, Retention

¹ Der Gemeinderat kann verlangen, dass alle Grünanlagen und Pflanzflächen, mit Ausnahme der Begrünung im Strassenraum und der extensiv begrünten Dächer, mit einer Bewässerungsanlage auszurüsten und angemessen zu betreiben sind.

² Alle Grünanlagen und Bepflanzungen sowie die Spiel- und Begegnungsplätze sind dauernd zu unterhalten. Absterbende Pflanzen sowie defekte Spielgeräte und Anlageteile sind gleichwertig zu ersetzen. Die Unterhalts- und Ersatzpflicht wird im Grundbuch in Form eines Pflegeplanes angemerkt.

³ Die nicht begehbaren oder von Sonnenenergieanlagen beanspruchten Flachdächer der Hochhäuser und der Aufbauten dienen als Retentionsflächen und sind extensiv zu begrünen bzw. für Spontanvegetation herzurichten. Mit der Baubewilligung können weitere Retentionsmassnahmen, welche die Oberflächenversickerung auf dem Areal erleichtern, verlangt werden.

E. Weitere Bestimmungen**§ 23 Etappierung**

¹ Die Bebauung kann in Etappen realisiert werden, wobei für die einzelnen Etappen dieselben Anforderungen wie an die gesamte Überbauung gelten. Jede Etappe ist unter Wahrung der verkehrs- und lärmtechnischen Anforderungen, bezüglich Städtebau, Nutzung und Freiraum, als Einheit zu disponieren.

² Im Falle einer Etappierung dürfen mit der ersten Etappe einzelne Nutzflächenanteile einer späteren Etappe realisiert werden, wobei die Mindestflächenanteile gemäss BNO im Rahmen der weiteren Etappen erfüllt werden und zum Zeitpunkt der Baubewilligung für die erste Etappe grundbuchrechtlich sichergestellt sein müssen.

³ Mit der ersten Etappe sind mindestens das Hochhaus Ecke Sandäcker- / Landstrasse, der Zentrumsplatz, anteilmässig Spiel-, Begegnungsplätze und Gemeinschaftsräume, die Kindergärten, die Passerelle Dorf, der Passerellenanschlusspunkt Ikea sowie die öffentlichen Fusswegverbindungen in bzw. auf Gebäudeteilen zu realisieren.

§ 24 Lärm und Erschütterungen

¹ Um die Planungswerte der LSV einhalten zu können, müssen an den Ecken Land- und Sandäckerstrasse sowie Industrie- und Sandäckerstrasse Massnahmen zur Reduktion der Lärmimmissionen von bis zu 5 dBA getroffen werden. Dafür sind neben Grundrissoptimierungen gestalterische Massnahmen wie die Anordnung der Fenster auf der lärmabgewandten Seite, vor der Fassade angeordnete Balkone mit geschlossenen Brüstungen respektive Seitenteilen, einseitig geschlossene Eckloggien oder andere gleichwertige Lösungen notwendig.

² Die Konstruktion und Ausführung aller oberirdischen Bauten hat so zu erfolgen, dass durch den späteren Betrieb der Limmattalbahn keine Erschütterungen auf die Gebäude übertragen werden. Die Bahn ergreift die ihrerseits sachgerechten und nötigen Massnahmen.

§ 25 Beleuchtungskonzept

¹ Die Lichtverschmutzung ist konsequent zu minimieren.

² Zwecks Reduktion der Lichtemissionen ist im Baubewilligungsverfahren für den gesamten Planperimeter ein Beleuchtungskonzept auszuarbeiten. Die allfällige Beleuchtung von Spiel- und Platzsituationen oder das Aus- und Anleuchten von Bauten, Wegen oder Pflanzen hat dem Konzept zu entsprechen.

§ 26 Energie

¹ In einem Energiekonzept ist die Energieversorgung für die gesamte Überbauung aufzuzeigen. Es ist mindestens der Minergiestandard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung zu erreichen. Der Minergie-P-Standard ist anzustreben.

² Die Flachdächer der Wohnhochbauten sowie die Südfassaden können mehrheitlich für die aktive Sonnenenergienutzung verwendet werden.

§ 27 Hochwasser

Für das 300-jährliche Hochwasserereignis (HQ 300) besteht eine Restgefährdung. Auf Verlangen der Baubehörde sind entsprechende Schutzmassnahmen nachzuweisen.

§ 28 Reklamen

Reklamen müssen sich gut in das Orts-, Quartier- und Strassenbild einfügen und sind im Rahmen eines gesamtheitlichen Auftritts vorzusehen. Fremdreklamen sind nicht zulässig.

§ 29 Dienstbarkeiten

Mit dem Recht der Weiterübertragung räumt die Grundeigentümerin der Einwohnergemeinde Spreitenbach unentgeltlich folgende grundbuchlich gesicherte Dienstbarkeiten ein:

- Öffentliche, unbeschränkte Fusswegrechte in bzw. auf dem Gebäude, den Passerellen auf Ebene +1 sowie auf deren vertikalen Erschliessungsbauwerken.
- Überbau- und Anschlussrechte für die Passerellen Dorf, RWD Zentrumsplanung und Ikea auf Ebene +1.
- Baurecht für Limmattalbahnhaltestelle mit zugehörigen Nebenanlagen sowie für die Gleisanlagen.
- Recht für den entschädigungslosen Betrieb der Limmattalbahn auf dem Areal HGO.
- Nutzungsrecht für 2 Kindergärten sowie für die Gemeinschaftsräume, um öffentliche Aufgaben und Interessen wahrnehmen zu können.

§ 30 Landabtretung

Erforderliche Landabtretungen sind im gegenseitigen Interesse und erfolgen zwischen Bauherrschaft und Gemeinde ohne Entschädigung.

§ 31 Kosten

¹ Die Gemeinschaftsräume sowie die Kindergärten sind von und zu Lasten der Bauherrschaft zu erstellen.

² Die Kosten des Kreisels sowie die Anpassungen für die Erschliessung mit der Zone HGW gehen zulasten des Verursachers und sind durch denselben rechtlich und finanziell vor Baubeginn sicherzustellen.

³ Die Bauherrschaft muss sich anteilmässig an den Kosten eines Gesamtparkleitsystems beteiligen.

⁴ Der Ausbau des Umsteigeknotens als bahntechnische Anlage (inklusive Nebenanlageteile) muss nicht durch die private Bauherrschaft finanziert werden. Hingegen gehen die Kosten der Überdachung (Unterseite und Wände zu HGO im Rohbau), Gestaltung und Ausbau derselben auf Ebene +1 sowie die Erschliessung der Ebene +1 ab Haltestelle Limmattalbahn (inkl. nötiger Treppen und Lifte) im Haltestellenbereich unter Berücksichtigung der statischen Anforderungen an alle Bauteile bezüglich sogenanntem Anprallschutz, zulasten der Bauherrschaft HGO.

⁵ Sämtliche Fusswegverbindungen sowie die Passerelle Dorf (über die Landstrasse) sind von und zulasten der Bauherrschaft zu erstellen.

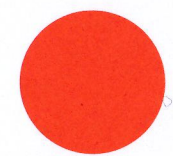
⁶ Vor Erteilung der Baubewilligung sind die Kostenbeteiligungen gemäss Absatz 1-5 vertraglich zu regeln.

§ 32 Schlussbestimmungen

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

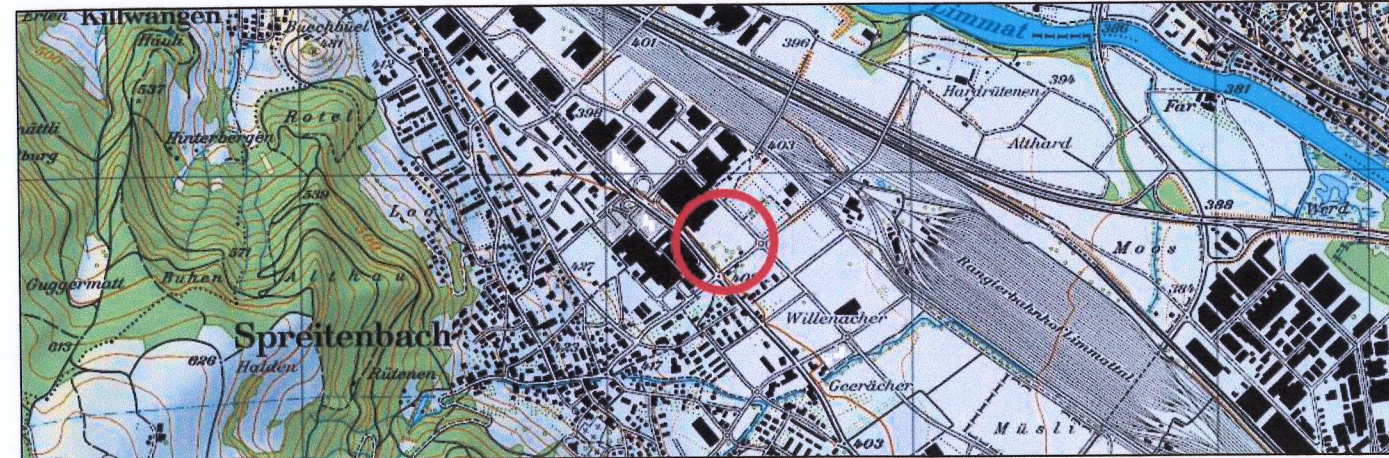
Gestaltungsplan



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Situation Nr.1 1:500

Weiterer verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans: Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom : 20. Dezember 2017
Mitwirkung vom : 23. Mai 2016 bis: 21. Juni 2016
Mitwirkungsbericht vom : 31. Oktober 2016
Öffentliche Auflage vom : 20. Februar 2017 bis: 21. März 2017
Beschluss Gemeinderat am : 26. Februar 2018

Der Gemeindeammann

Der Gemeindevorsteher

Spreitenbach, den 26. NOV. 2018

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt

17. Oktober 2011 Aarau, den 13. Februar 2018 Harder Haas Partner AG

Der Generalsekretär:

Bauverwaltung

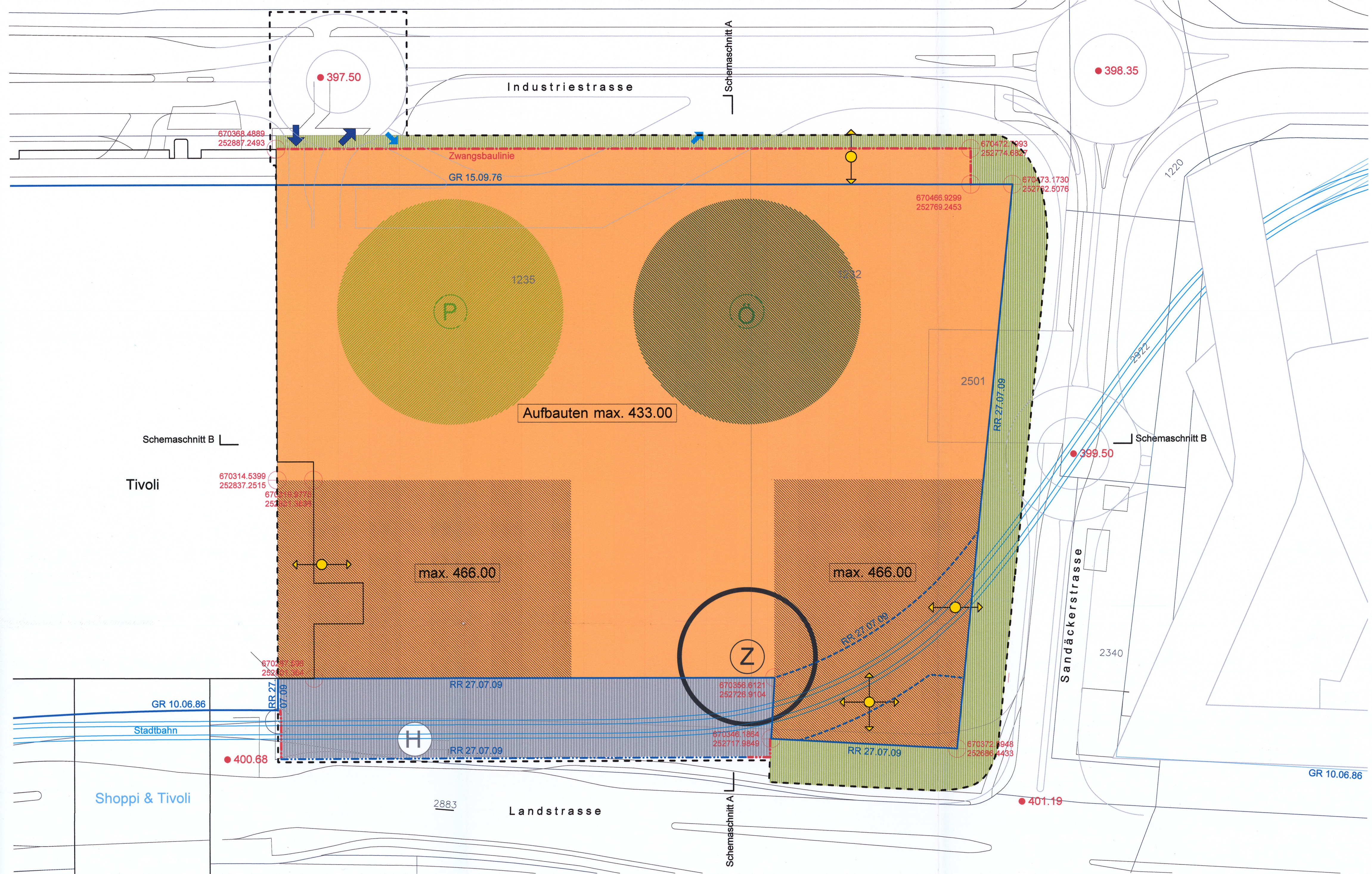
Genehmigungsinhalt

- Baubereich Passerelle ca. 406.00 m.ü.M.
- Baubereich Hochhaus max. 466.00 m.ü.M.
- Zwangsbaulinie (5 m ab Strassenniveau)
- Aufhebung Zwangsbaulinie Publikumsplattform
- Koordinaten Baubegrenzungslinien
- Umsteigeknoten Limmattalbahnhof
- Richtungspunkt Fusswegverbindung Ebene +1
- Zu-/Wegfahrt
- Zu-/Wegfahrt Anlieferung
- Bahn- und Bushaltestelle
- Zentrumsplatz Ebene +1
- öffentliche Spiel- und Begegnungspunkte (Ebene+1, ungefähre Lage)
- private Spiel- und Begegnungspunkte
- Strassenraumgestaltung
- Perimeter

Informationsinhalt

- Trasse Limmattalbahnhof, geplant
- Sandacker-, Industriestrasse geplant
- Baulinie
- Baulinie Limmattalbahnhof inkl. Sichtbereich
- Zwangsbaulinie Publikumsplattform Ebene +1
- Bauten bestehend
- Bauten geplant
- Referenzpunkt in m.ü.M.

10 20 1:500

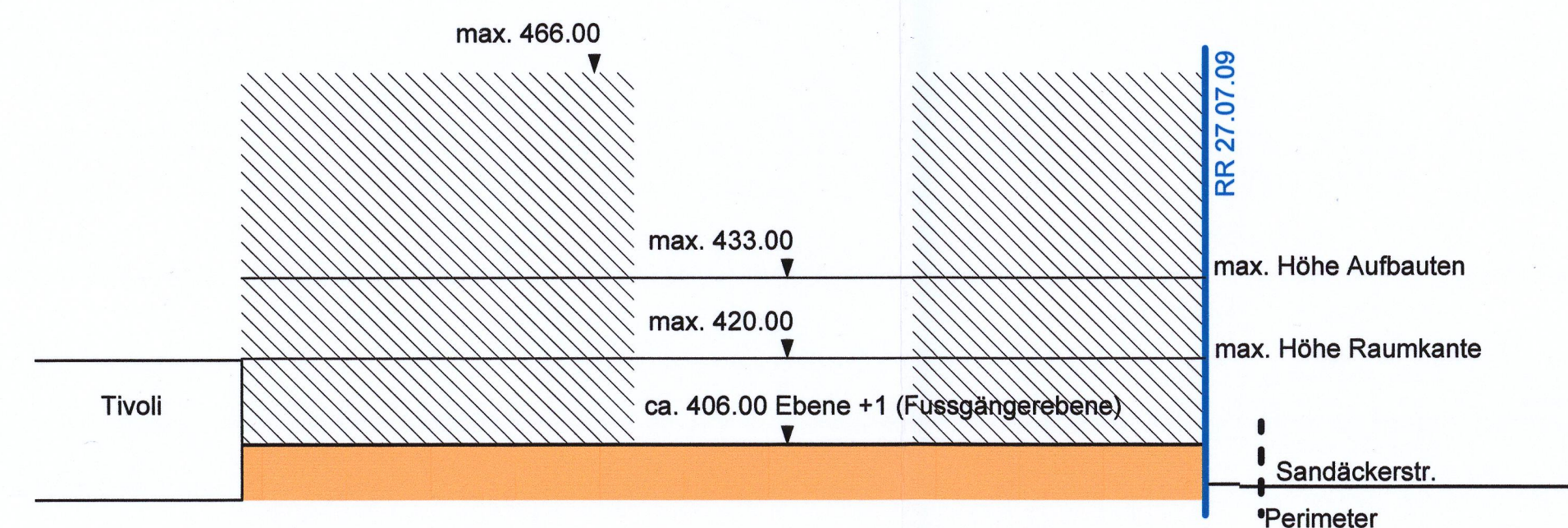
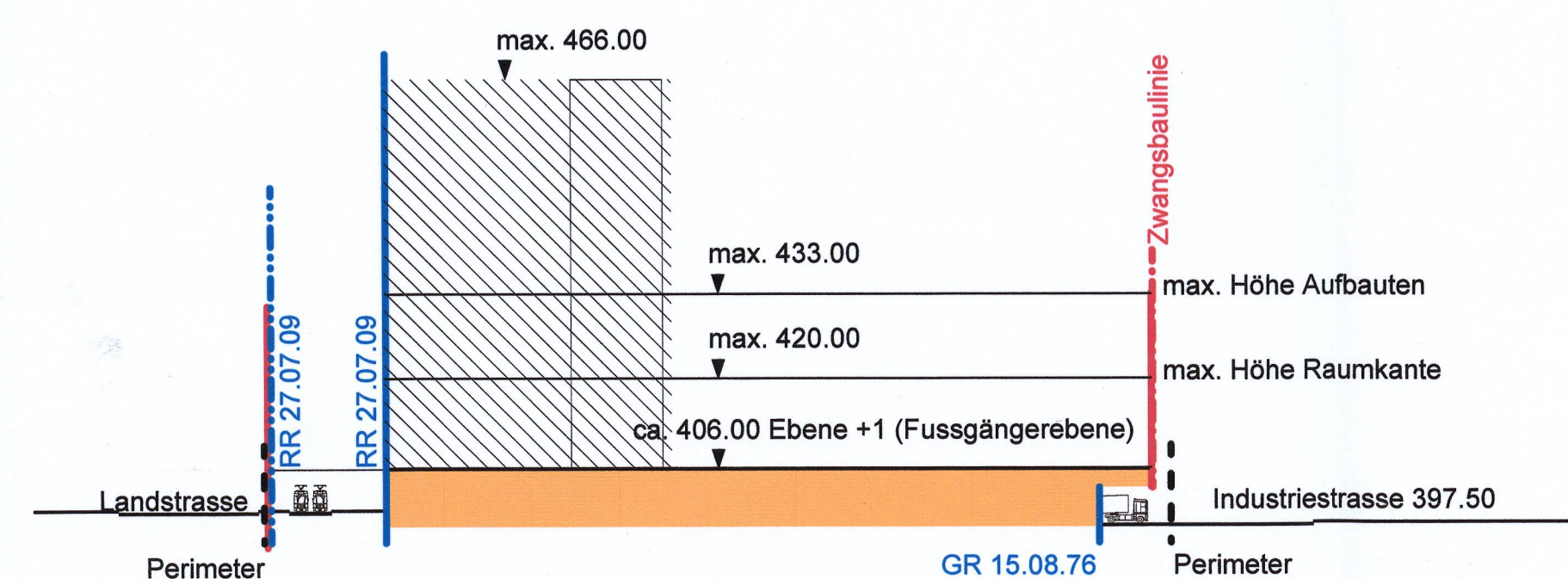


Informationsinhalt

Schemaschnitt A

1:1000

Schemaschnitt B

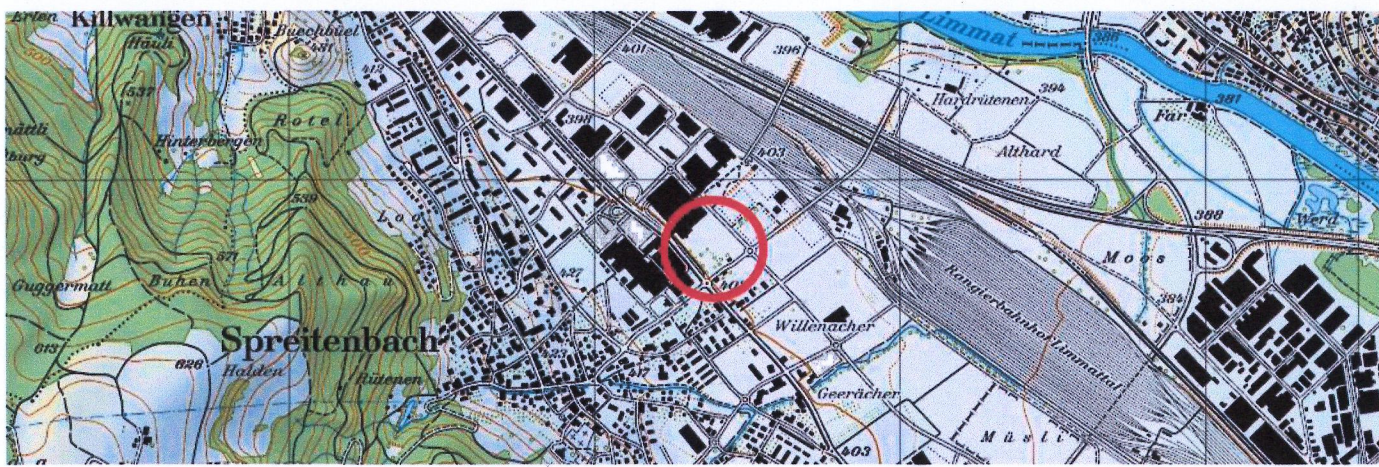


P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO)

Gestaltungsplan

Situation Nr. 2 1:1'000

Weiterer verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans: Sondernutzungsvorschriften



Beschluss Gemeinderat am :
Der Gemeindeammann Der Gemeindevorsteher
Spreitenbach, den 26. NOV. 2018
Genehmigungsvermerk:
Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
23. August 2018 Aarau, den IPSO ECO AG
Der Generalsekretär
Gemeinde Spreitenbach Bauverwaltung

Legende
Perimeter für die Anwendung der umweltrechtlichen
Vorschriften der Gesamtanlage ShoppTivoli

