

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
Dorfkernzone DK2			
3A – 3Q, 28	Es ist eine Ausnutzungsziffer festzulegen, welche maximal derjenigen der W3 entspricht.	Nur wenn genügend grosse, nicht überbaute Freiflächen erhalten oder geschaffen werden, wird das Quartier auch in Zukunft durch hochwertige attraktive Aussenräume geprägt sein. Grundstücke könnten 3-geschossig und allseitig bis 4 m an die Grenze gebaut werden, mit Dichten bis 0.8. Es besteht keine Planungssicherheit für Grundeigentümer bzw. der Ermessensspielraum für die Behörde bleibt extrem hoch. Mit einer Ausnutzungsbeschränkung können die Ziele der DK2 genügend umgesetzt werden. Die AZ ist ein einfaches und weit verbreitetes Planungsinstrument. Es entstehen weniger Konflikte bei der Bewilligung, da der Spielraum der Behörde kleiner ist.	Die bauliche Dichte ist im aktuellen BNO-Entwurf über die Höhen und Grenzabstände sowie über die erhöhten Einpassungsbestimmungen definiert. Eine verbindlichere Durchsetzbarkeit der qualitätsvollen Integration von Bauten und Anlagen ins Quartier kann mit verschiedenen Instrumenten wie Ausnutzungsziffer, Grünflächenziffer, grosser Grenzabstand und dgl. erreicht werden. Analog zu den anderen Zonen erscheint die Ausnutzungsziffer am besten geeignet zu sein. Gute Projekte mit hoher baulicher Dichte sollen aber nicht allzu starr beurteilt werden müssen. Zu beachten ist insbesondere, dass - eine Ausnutzungsziffer von 0.65 (analog W3) mit Einbezug der Dach- und Attikageschosse bei einer OeV-Güteklasse A sehr tief ist, - dass die Qualitäten der DK2 die gute Durchgrünung, die ruhige Lage und vereinzelte geschützte Objekte umfassen (nur Teile der DK2 finden sich im ISOS), - in der DK2 unterschiedliche Gebäudetypologien, bauliche Dichten, Parzellenformen und -grössen bestehen. Gestützt auf die Erwägungen erscheint eine Präzisierung angebracht. Weiterhin soll aber eine angemessene Flexibilität bestehen bleiben.
19	Auch in der Dorfkernezone braucht es eine klare Bestimmung darüber, wieviel der Grundstücksfläche überbaut werden darf.	Dass nur die maximale Gebäudehöhe festgesetzt wird, führt dazu, dass der Gemeinderat sehr vieles letztlich selber entscheiden kann. Es besteht die Gefahr von problematischen und willkürlichen Entscheidungen. Die Qualitätssicherung ist insbesondere in der Dorfkernezone eine Notwendigkeit. Es braucht dafür mindestens eine zusätzliche griffige Bestimmung wie z.B. die Freiflächen- oder Ausnutzungsziffer.	➤ Aufnahme Ausnutzungsziffer in Grössenordnung 0.65 - 0.70 als Richtwert (ab AZ 0.6 die Kriterien der Arealüberbauung zur Qualitätssicherung analog anwenden).
28	In der DK2 eine Ausnutzung festlegen (von 0.6 bis max. 0.65)	DK2 ist zentraler Bestandteil des Ortsbildes und im ISOS von regionaler Bedeutung aufgeführt. Nutzungsbeschränkung zur Erhaltung des Quartiercharakters mit seinen durchgrüneten Aussenräumen.	
26	Die Bestimmungen in der Dorfkernezone DK2 sollen angepasst werden.	<ul style="list-style-type: none"> - Grünfläche von mindestens 25 % der Fläche für eine öffentliche Grünanlage. - Diese Anlage sollte einen Kinderspielplatz umfassen und eine Begegnungsstätte sein. Dies würde die Attraktivität von Turgi erhöhen. - Die Höhe der Gebäude ist auf maximal 3 Vollgeschosse zu beschränken. Damit wird eine harmonische Integration sichergestellt und eine negative Beeinflussung des Ortsbildes vermieden. 	Die Erhaltung grosszügiger Freiräume ist als Zweck in der DK2 (§ 12 BNO) bereits enthalten. Die Grünflächenziffer ist ein möglicher Ansatz, allerdings ist 25% zu tief und müsste an Qualitätskriterien gebunden werden. § 52 BNO verlangt bei Gebäuden ab 4 Wohnungen gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche im Umfang von 15% der anrechenbaren Geschossfläche. Eine Bereitstellung für öffentliche Grünanlage würde einer Entweignung nahe kommen und ist nicht möglich. DK2 ist auf 3 Vollgeschosse beschränkt (§ 10 Abs. 3 BNO). ➤ Anpassungen in der DK2 erfolgen mit Aufnahme einer Ausnutzungsziffer ➤ Keine Einführung einer Grünflächenziffer, im übrigen Beantwortung im Sinne der Erwägungen

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Dorfkernzone DK2		
3A – 3Q, 28	Tiefgaragen sind in der DK2 bei Grundstücken bis max. 2'000 m ² nicht zulässig	Mit dem Verzicht auf unterirdische Parkierung werden die Freiflächen entlastet. Damit entstehen attraktive und ökologisch wertvolle Freiflächen und ein Baumerhalt kann ermöglicht werden. Autofreies oder autoreduziertes Wohnen muss erklärtes Ziel der Quartiersentwicklung sein (ÖV-Gütekl. A). Bei kleineren Grundstücken kann grundsätzlich auf Tiefgaragen verzichtet werden.	Das beantragte Verbot von Tiefgaragen bis zu einer Arealfläche von 2'000 m ² birgt die Gefahr in sich, dass durch eine oberirdische Parkierung der Freiraum noch mehr eingeengt wird. Je nach Parzellenform können sich unterschiedliche Voraussetzungen ergeben. Auch über Tiefgarage sollen / müssen qualitative hochwertige Freiflächen entstehen. Autofreies / autoreduziertes Wohnen wird als Anreiz und nicht als Pflicht definiert. ➤ Ergänzung § 12 BNO: Werden Parkfelder oberirdisch erstellt, muss eine hohe Freiraumqualität (analog von Arealüberbauungen) ausgewiesen werden.
3C	Wo möglich ist der grosse Grenzabstand einzuhalten	Keine themenbezogenen Begründungen.	Je nach Grösse / Form verschiedener Parzellen in der DK2 sind diese unter Beachtung eines grossen Grenzabstandes nicht oder nur beschränkt überbaubar. Der Wortlaut „wo möglich einhalten“ ist so nicht praktikabel bzw. zu wenig griffig. ➤ Nicht berücksichtigen, kein grosser Grenzabstand
	Dorfzone Wil		
28	Die Dachform soll wie bisher nicht fest, sondern allenfalls als Regel vorgegeben werden. Vorschlag: Die Hauptbauten sind in der Regel mit Satteldächern zu versehen.	Die in den letzten Jahren erstellten Bebauungen haben gezeigt, dass auch mit Flachdachbauten eine gute Integration ins Umfeld möglich ist. Die Einschränkung der Dachform ist nicht erforderlich, wenn die Instrumente der Voranfrage und die Möglichkeit von kompetenten Fachbeurteilungen gegeben sind.	Die Dorfzone DZ beschränkt sich neu noch auf den alten Ortsteil Wil. Um eine einigermaßen homogene Struktur zu sichern, ist hier die Vorgabe von Satteldächern wichtig. ➤ Beibehaltung § 13 Abs. 4 BNO

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
Dorfkernzone DK1			
36	<p>Der § 10 Abs. 3 BNO ist für die der Dorfkernezone DK1 zugeschlagenen Parzellen im nördlichen Abschnitt der Bahnhofstrasse ab der Limmatstrasse ersatzlos zu streichen.</p>	<p>- Was bedeutet <i>unmittelbare räumliche und funktionale Verbindung mit solchen Nutzungen</i> gemäss § 10 Abs. 3 BNO?</p> <p>- Welche gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen sind mit dem Wohnen verknüpft, dass sie aus baurechtlicher Sicht bewilligt werden können?</p> <p>- Wie wird eine bewilligte, kombinierte Wohn- und Gewerbebenutzung über einen längeren Zeitraum sichergestellt?</p> <p>Die neue, flexiblere Bestimmung werfen gegenüber der alten Bestimmung mehr Fragen auf, als sie zur Klärung der Nutzungsfrage beitragen.</p> <p>Die Analyse der bestehenden Nutzungen zeigt, dass eine Mehrzahl der untersuchten Liegenschaften in den Erdgeschossen bereits heute mit Wohnungen belegt ist. Bei allen bekannten anstehenden Projekten steht ebenfalls eine Wohnnutzung im Vordergrund. Wohnnutzungen waren weder mit der rechtsgültigen BNO noch sind sie mit der neuen BNO möglich und wurden in der Vergangenheit trotzdem auf entsprechenden Antrag ermöglicht.</p> <p>Die Nutzungsbestimmungen der neuen DK1 (§ 10 Abs. 2) lassen das Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Verkaufsgeschäfte und Restaurants zu. Dies wird der Zielsetzung einer attraktiven Nutzungsdurchmischung an der unteren Bahnhofstrasse gerecht.</p>	<p>Die Vorgabe der Erdgeschossnutzungen in § 11 Abs. 3 BNO soll gemäss Antrag für den nördlichen Abschnitt ab der Limmatstrasse gestrichen werden. Die Areale nördlich Limmatstrasse sind tatsächlich etwas vom Zentrum abgeschnitten. Der noch geltende § 8 Abs. 8 BNO verlangt, <i>im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen mit Publikumsverkehr vorzusehen</i>. In der Bewilligungspraxis hat sich wiederholt gezeigt, dass die gewünschte Nutzungen oft nicht gefunden werden können, weshalb verschiedentlich eine differenzierte Auslegung nötig wurde. Die Zielsetzung eines belebten und attraktiven Dorfzentrums soll im Grundsatz beibehalten werden. § 11 Abs. 3 BNO soll dem angemessen Rechnung tragen, aber auch eine gewissen Flexibilität sichern, die primär auf die Gewährleistung baulicher Strukturen für Bauten mit Publikumsverkehr abzielt. Wegen der flexibilisierten Bestimmung soll nicht noch eine zusätzliche Unterteilung innerhalb der Dorfkernezone DK1 vorgenommen werden.</p> <p>➤ § 11 Abs. 3 BNO im Grundsatz beibehalten, keine Verkleinerung des Geltungsbereiches</p> <p>➤ Präzisierungen § 11 Abs. 3 BNO und nähere Erläuterung zu dieser Bestimmung:</p> <p>a. In den Erdgeschossen <i>unmittelbar entlang der Bahnhofstrasse</i> sind ...</p> <p>b. „<i>Unmittelbare räumliche und funktionale Verbindung</i>“ verlangt in der Konzeption der Grundrisse, dass Wohnen sowie Gewerbe und / oder Dienstleistungen als eine eigenständig benutzbare Einheit erkennbar sind.</p> <p>c. Gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen verknüpft mit dem Wohnen können z.B. in Form von Ateliers bewilligt werden.</p> <p>d. Nutzungsänderungen sind im Grundsatz bewilligungspflichtig, weshalb eine kombinierte Wohn- und Gewerbebenutzung auch als solche zu bewahren ist.</p>

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Areale Bahnhof / Weichlen		
5A – 5C	Für eine zusammenhängende Strategie der Gebiete Weichlen / Bahnhof Süd ist die Parzelle Nr. 182 einzuzonen.	Mit einer Einzonung der Parzelle Nr. 182 und einem Abtausch mit der SBB kann aus dem Areal Bahnhof Süd eine Grünzone erstellt werden. Eine Grünzone verbindet den Nord- und Südteil von Turgi, schafft Raum für Begegnungen und Spontaneität, fördert die Offenheit und Solidarität. Die SBB hätte flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten und kann das Trasseerweitern.	Es wurde ein städtebauliches Konzept Bahnhofgebiet Turgi erarbeitet. Eine Einzonung der Parzelle Nr. 182 soll aber erst später in einem separaten Teiländerungsverfahren vorgenommen werden. Bereits jetzt ist klar, dass eine Grünzone auf dem Areal Bahnhof Süd nicht sinnvoll ist. Freiräume sind an anderen Orten im Quartier funktional wichtiger. Unrealistisch und nicht im Interesse der Gemeinde ist ein Landabtausch der Parzelle 182 (spätere Einzonung Weichlen), um auf dem Areal Bahnhof Süd eine Grünzone einrichten zu können. ➤ Nicht berücksichtigen / Umsetzung städtebauliches Konzept Bahnhof Turgi mittels Entwicklungsrichtplan, etappierte Umsetzung im Bauzonenplan
17	Für das Areal Bahnhof Süd sollte sich die Gemeinde ein Mitbestimmungsrecht sichern	Der Gemeinde bleibt zur Zeit lediglich Mitspracherecht.	Das Land gehört der SBB. Ein Mitbestimmungsrecht an der Entwicklung hat die Gemeinde / der Gemeinderat als Planungsbehörde im Nutzungsplanungs-, Gestaltungsplan- und Baubewilligungsverfahren. ➤ Nicht berücksichtigen
24	Für das Bahnhofsareal sollen in der BNO möglichst exakte Vorgaben, welche wenig Ermessensspielraum zulassen, gemacht werden.	Es sollte nicht abhängig von der jeweiligen Besetzung von Gemeinderat und Baukommission sein, wie das Projekt schlussendlich aussieht. Es gibt Bedenken, dass am Schluss die ökonomischen Aspekte überwiegen werden. Das Argument der erhaltenswerten Kirchen ist hinfällig, wenn dazwischen ein grössere und höhere Überbauung steht. Das Ansiedeln von publikumsorientierten Nutzungen im EG (Bahnhof Nord) wird als sinnvoll erachtet.	Die BNO sieht verschiedenste qualitative Rahmenbedingungen vor: Zone mit erhöhten Einpassungsbestimmungen, Gestaltungsplanpflicht, Wettbewerbspflicht ab bestimmter Dichte / Höhe. Zwischenzeitlich wurde ein städtebauliches Konzept Bahnhofgebiet Turgi erarbeitet. Dieses erlaubt eine Gesamtbetrachtung, in welcher die wesentlichen strukturellen Elemente der Bebauung, des Freiraumes und der Durchwegung herausgefiltert werden können. Gestützt darauf werden die Vorgaben für das Bahnhofareal Nord und Süd überprüft. In der BNO sind primär die Höhen und Nutzungen festzulegen. Die Ausnutzung soll sich aus der städtebaulichen und funktionalen Integration ergeben. Die Festlegung einer Ausnutzungsziffer ist hier nicht zielführend. Mit der Gestaltungsplan- (generell) und Wettbewerbspflicht (ab bestimmter Dichte / Höhe) werden bereits sehr hohe qualitative Anforderungen definiert. Die Ausarbeitung eines Richtplanes wird gestützt auf das kürzlich erarbeitete städtebauliche Konzept Bahnhofgebiet in die Wege geleitet. ➤ Nicht berücksichtigen / städtebauliches Konzept in Entwicklungsrichtplan und Bauzonenplan umsetzen
28	Für den Bereich zwischen Weichlenstrasse und Kantonsstrasse ist zusätzlich zu den vorgeschlagenen Bestimmungen eine Ausnutzung festzulegen.	Damit soll sichergestellt werden, dass der erwünschte Planungsspielraum mit einer griffigen Handhabe der Gemeinde kombiniert wird. Der Fokus auf die Ortsbauliche Qualität soll nicht durch quantitative Argumente unter Druck geraten. Aufgrund der schwierigen Parzellenform soll die Ausnutzung aufgrund einer von der Gemeinde zu erstellenden Richtplanung erfolgen. Zudem sollte die erste Bautiefe der DK1 ab Kantonsstrasse ebenfalls zu diesem Richtplanungs-Perimeter dazugeschlagen werden. Die Anbindung des Bahnhofbereichs zum Dorfzentrum ist eine Aufgabenstellung von hoher Ortsbaulicher Bedeutung. Die Kantonsstrasse hat noch immer eine hohe Trennwirkung.	

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Areale Bahnhof / Weichlen		
31	In der Nutzungsplanung sollen nicht so hohe bzw. Hochhäuser im Gebiet Weichlen / Bahnhof zugelassen werden.	<p>In der Nutzungsplanung würden nur die Grundlagen geschaffen, damit das Projekt genau geprüft werden kann. Müsste aber nicht zuerst geprüft werden, ob die Grundlage gut ist? Ist die Grundlage einmal gegeben, können sich die Bürger nicht mehr zu den einzelnen Projekten äussern.</p> <p>Derart hohe Gebäude, wie vorgesehen, würden für die Nachbarschaft einen Grossteil des Lichteinfalls und die gesamte Aussicht Richtung Dorf und Lägern verhindern.</p> <p>Für Turgi wäre eine solche Überbauung nicht wünschenswert. Turgi wäre nicht mehr ein Dorf und würde sich nicht von anderen Agglomerationsgemeinden rund um Zürich unterscheiden. Es ist nicht davon auszugehen, dass eine solche Überbauung langfristig gute Steuerzahlen anzieht. In Turgi gibt es jetzt schon viele freie Wohnungen in Hochhäusern.</p>	<p>Das erarbeitete Städtebauliche Konzept Bahnhofgebiet zeigt, dass höhere Bauten punktuell und an funktional bedeutenden Orten zu einer ortsbaulich nachvollziehbaren Situation führen. Höhere als 4- bis ev. 5-geschossige Bauten sollen (höchstens) an ausgewählten Lagen ermöglicht werden. Mit der Überbauung des Areals Bahnhof Süd ist eine Beeinträchtigung des heute freien Sichtfeldes und damit ein etwas geringerer Lichteinfall unumgänglich. Gleichzeitig kann eine gute Lärmabschirmung und eine Aufwertung des Umfeldes erzielt werden, welche wesentlich zur Steigerung der Wohn- / Arbeitsqualität beitragen. Das Gebiet um den Bahnhof ist gemäss kantonalem Richtplan ein Wohnschwerpunkt. Insgesamt soll eine Entwicklungsmöglichkeit angeboten werden, die alle angesprochenen Aspekte in ausgewogener Weise berücksichtigt. Die Interessenabwägung umfasst folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Lage mit bestmöglicher OeV-Anbindung - Bestrebungen der verstärkten Entwicklung nach Innen - Angemessene ortsbauliche Reaktion auf bestehende Strukturen - Schutz bestehender Quartiere vor Immissionen. <p>Das Städtebauliche Konzept Bahnhofgebiet umfasst die Areale Bahnhof Nord und Süd sowie das gesamte Quartier Weichlen inklusive der noch nicht eingezonten Parzellen. Basierend auf einer gesamtheitlichen Betrachtung ist somit eine stufengerechte Umsetzung möglich;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überprüfung Nutzungsplanung innerhalb der bestehenden Bauzonen mit dieser Revision - Ausarbeitung Entwicklungsrichtplan über den gesamten Perimeter der Konzeptstudie Bahnhofgebiet - Spätere Teiländerung Nutzungsplanung mit Überprüfung Zonen W3 / WG3 und Einzonung Weichlen. <p>➤ § 4 Abs. 2 BNO; Geltungsbereich höhere Bauten örtlich beschränken</p> <p>➤ Zonierung Bahnhof Süd anpassen; WG Bhf Süd</p> <p>➤ Zonierung W3 / WG3 vorläufig beibehalten gemäss rechtskräftigem Zonenplan</p>
35	Auf die Sonderzone Bahnhofs Süd ist in der Nutzungsplanung zu verzichten.	<p>Die Realisierung eines solchen Bauvorhabens wäre eine grosse Belastung für die Häuser auf der anderen Seite der Weichlenstrasse.</p> <p>Die Lichtsituation würde massiv verschlechtert. Die Aussicht sowie die Morgensonne wären weg.</p> <p>Die Lärmbelastung ist bereits jetzt ziemlich gross (Zuglärm). Diese würde durch die Neubauten noch grösser werden.</p> <p>Die Weichlenstrasse ist ein dörfliches Quartier. Durch Hochhäuser würde sich der Charakter grundlegend verändern. Die 2- bis 3-geschossigen Gebäude würden optisch erdrückt werden. Die Liegenschaften würden einen Wertverlust erleiden.</p> <p>Das Land hinter der Kirche und das Bahnhofsareal lassen sich nicht separat betrachten. Eine gemeinsame Betrachtung ist zwingend.</p>	

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
Areale Bahnhof / Weichlen			
39	Die SBB begrüsst die Möglichkeit, die Parzellen Nr. 710 und 780 in Zukunft mit einem Gestaltungsplan eine Bebauung mit bis zu 8 Geschossen zu bebauen.	Dies entspricht einer angemessenen städtebaulichen Verdichtung und ermöglicht eine Varianz in der Höhengestaltung der künftigen Bebauung sowie die Ausgestaltung attraktiver Freiräume.	Die grundsätzlich positive Haltung soll genutzt werden, um auf dem Areal Bahnhof Süd eine ortsbauliche und freiraumplanerisch hochwertige Lösung innert angemessener Frist realisieren zu können. Andererseits müssen aber auch die Ergebnisse aus dem Städtebaulichen Konzept Bahnhof Turgi integriert und die Anliegen aus der Bevölkerung beachtet werden. ➤ Kenntnisnahme / In Ordnung / eingeleiteten Prozess Bahnhofentwicklung weiterführen
43	Bei Überbauung des Bahnhofsareals Süd sicherstellen: - Bevor ein 5. Gleis besteht, muss der West- und Ostabgang ab südlichem Perron sichergestellt sein. - Nach dem Bau des 5. Gleis, Fussweg in den Adolf-Haller-Weg (und als solchen zu bezeichnen) führen und nicht über die Weichlenstrasse	Im Plan auf Seite 18 des Planungsberichts fehlt bei der „Fusswegverbindung - wichtige Langsamverkehrsachsen“ der Eintrag Adolf-Haller-Weg.	- Ein West- und Ostabgang für Fussgänger ab südlichem Perron ist bereits im rechtskräftigen Gestaltungsplan enthalten und muss sichergestellt werden, sobald eine Neuüberbauung im Areal Bahnhof Süd entsteht, also voraussichtlich noch vor Realisierung des 5. Gleises. - Der Kommunale Gesamtplan Verkehr KGV sieht bereits einen Fussweg entlang der südlichen Gleisanlage (vor und nach Realisierung 5. Gleis) zum Adolf-Haller-Weg vor. Dies muss in der Weiterführung der Konzeptplanung Bahnhofareal berücksichtigt werden. ➤ Beantwortung im Sinne der Erwägungen ➤ Im Konzeptplan Verkehr und Immissionen; ‚Räumliches Entwicklungskonzept REK Turgi‘ (Seite 18, Planungsbericht) Adolf-Haller-Weg als „Fusswegverbindung - wichtige Langsamverkehrsachsen“ eintragen

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Ortsbildschutz/Qualitätssicherung		
4A – 4S, 28	Beirat Bauberatung / Ortsbildschutz: § 55 BNO soll mit einem weiteren Hilfsorgan des Gemeinderates ergänzt werden, mit dem Beirat Bauberatung / Ortsbildschutz, der neu zu institutionalisieren ist.	Mit dem Beirat erhält die Beurteilung von Fragen zum Ortsbild und zur Quartierentwicklung eine professionelle Unterstützung. Der Beirat enthält: zwei Architekten sowie ein Landschaftsarchitekt. Zweck ist die Sicherstellung der Qualitätsziele gemäss BNO.	Die Auslegeordnung über die Palette der Qualitätssicherung ergibt folgendes: Ein eigenständiger / zusätzlicher fachlicher Beirat, in welchem - wie in der Mitwirkungseingabe beantragt - zwei Architekten und ein Landschaftsarchitekt vertreten sind, wird in der praktischen Arbeit als zu aufwändig erachtet. Denkbar ist, die vorhandene Baukommission, je nach Verfügbarkeit von Fachpersonen in der Gemeinde, mit externen Fachleuten aus den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur und Raumplanung / Recht zu bestücken. Ständiger Einsitz soll v.a. ein ausgewiesener Architekt / eine ausgewiesene Architektin haben, der oder die in Städtebau, Architektur und Gestaltung gleichermaßen kompetent ist.
21	Die Qualitätssicherung soll in der Gemeinde Turgi fest installiert werden.	Bei allen Paragraphen zur qualitativen Zielsetzung der neuen BNO ist der Gemeinderat verantwortlich, dass möglichst gut und richtig entschieden wird. Diese gut und richtig Entscheiden ist nur möglich, wenn die Qualitätssicherung eine fest installierte Grösse wird. Daher wird ein neues Gremium geschaffen, bestehend z.B. mindestens aus einem Raumplaner, einem Architekten mit städteplanerischer Erfahrung und einem Landschaftsplaner. Zusammen mit Gemeinderat und Baukommission wird diese Gremium festlegen, wie in Zukunft genau vorgegangen werden soll, damit die bauliche Entwicklung eine möglichst hohe Qualität erreicht.	➤ Ergänzung § 59 BNO: Der Gemeinderat sichert durch die Zusammensetzung der Baukommission und / oder dem Beizug externer Fachleute aus den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur und Raumplanung / Planungsrecht eine kompetente Beurteilung und Umsetzung der qualitativen Bestimmungen in der BNO.
4A – 4S, 28	Voranfrage: das Instrument der Voranfrage wird auf alle Zonen ausgedehnt.	Das bewährte Instrument der Voranfrage, welches zur Sicherstellung der Qualität beiträgt, soll neu für alle Zonen angewendet werden können.	Von Vorteil ist, Bauvorhaben früh zu melden oder besprechen zu können. Das Begehren geht aber zu weit. Rechtlich kann niemand gezwungen werden, Voranfragen zu stellen. Die Ausdehnung der Voranfrage auf alle Zonen soll deshalb primär im Sinne eines Angebotes und ab einer gewissen Grössenordnung definiert werden: ➤ Ergänzung § 55 BNO: Als Voranfrage sollen ebenso in allen Zonen wesentliche Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen dem Gemeinderat vorgelegt werden.
4A – 4S, 28	Erläuterungsbericht: der Gemeinderat verlangt für alle Baugesuche einen Erläuterungsbericht zu den Kriterien § 50 Abs. 1 BNO	Mit einem entsprechenden Erläuterungsbericht ist die Beurteilung eines Projektes effizienter und einfacher. Dieser dient auch der Information in der Projektaufgabe. Ein Kurzbericht zu den Gestaltungskriterien bedeutet für die Architekten keinen wesentlichen Mehraufwand und ist daher vertretbar.	Für alle Bauvorhaben einen Erläuterungsbericht zu verlangen, ist als Kann-Formulierung in § 54 Abs. 2 BNO enthalten. Eine Muss-Bestimmung macht aus planerischer Sicht erst ab einer bestimmten Grössenordnung eines Bauvorhabens oder für ortsbaulich und architektonisch heikle Aufgaben Sinn. In der Praxis zeigt sich, dass solche Berichte von Projektverfassern oft nur widerwillig oder nach mehrmaliger Nachfrage vorgelegt werden. ➤ Verzicht auf zwingendes Erfordernis eines Erläuterungsberichtes / Beibehaltung Kann-Formulierung

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
Umzonung Parzelle Nr. 753			
1A – 1K	Umzonung der Parzelle Nr. 753 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE) in die Wohnzone W3+.	<p>Das Grundstück wurde für die Erweiterung der Schulanlage Gut erworben. Eine Erweiterung dieser Anlage ist jedoch unrealistisch.</p> <p>Das Areal befindet sich an bester Lage (ruhig, gut besonnt, in der Nähe zur Limmat) und ist für hochwertigen Wohnraum geeignet.</p> <p>Das Areal mit der Gemeinde als Grundeigentümerin bietet eine einmalige Chance für ein wegweisendes Wohnprojekt. Das Areal ist deutlich attraktiver als die Gebiete Bahnhof Süd und Weichlen.</p> <p>Eine Umzonung und Mitgestaltung durch die Gemeinde würde die Entwicklung eines neuen, attraktiven, sozial durchmischten Quartiers ermöglichen. Zudem kann hochwertiger, nachhaltiger und preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden.</p>	<p>Zu dieser Thematik liegen unterschiedliche Anträge vor;</p> <p>a. Umzonung in W3+</p> <p>b. Beibehaltung Zone OE</p> <p>c. Konzept Bezirksschulerweiterung / Oberstufenzentrum</p> <p>Ursprünglich war auf dieser Parzelle eine Spezialwohnzone bis zur Limmat geplant, was aber von der Gemeindeversammlung abgelehnt wurde. Daraufhin erfolgte die Zuweisung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE). Die Gemeinde konnte diese Fläche später von der ABB erwerben. Um konkrete Konzepte für Schulräume - wie beantragt - ausarbeiten zu können, fehlen zurzeit die Grundlagen. Die Fläche soll mindestens vorläufig in der Zone OE verbleiben. Wenn klar ist, dass die Zone OE nicht mehr benötigt wird, soll ein qualitativvoller Wohnungsbau ermöglicht werden.</p>
24	Dass das Areal nördlich der Bezirksschule nicht umgezont wird, wird begrüsst.	Solange unklar ist, wie sich die Oberstufen in der Region entwickeln, ist es gut, eine Option für die Schulerweiterung zu haben.	<p>➤ Beibehaltung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)</p>
2A – 2E	Der Gemeinderat erstellt ein Konzept für die Erweiterung der Bezirksschule in ein Oberstufenzentrum auf der Parzelle zwischen Bezirksschule und Spinnereistrasse.	Dass das Bauland weiterhin in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bleibt, wird begrüsst. Ein Oberstufenschulkonzept würde gegenüber von anderen Gemeinden einen Wettbewerbsvorteil bedeuten. Die Oberstufe ist ein Standortfaktor der Gemeinde und kann dazu beitragen, Familien anzuziehen oder deren Abwanderung zu verhindern. Eine Schliessung der Bezirksschule Turgi soll unbedingt verhindert werden.	<p>Die Schulraumplanung ist grundsätzlich nicht Gegenstand der Nutzungsplanung. Die Ausarbeitung eines angesprochenen Konzeptes ohne konkrete vorliegende Schulraumbedürfnisse macht keinen Sinn.</p> <p>➤ Beantwortung im Sinne der Erwägungen</p>

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Umzonungen		
5A – 5C, 18	Die Parzelle Nr. 165 ist der Zone WG3 zuzuweisen.	Die Liegenschaft bietet keinen schönen Anblick und die Baracke wird nicht ökonomisch genutzt.	Im Städtebaulichen Konzept Bahnhofgebiet wird angeregt, diese Parzelle dem Areal Bahnhof Süd zuzuweisen und im Gegenzug die Weichlenstrasse entlang der Bahnlinie zu führen. So könnte die enge Kurve vom Geelig her etwas ausgeweitet werden. Das auf der Parzelle Nr. 165 stehende Gebäude wird von der Jungwacht genutzt. Die schutzwürdigen Bäume (B14, 2 Platanen und B15, 1 Linde) sollen erhalten bleiben. Allerdings soll eine gesamtheitlich geplante optimierte Entwicklung offen gehalten werden. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Parzelle Nr. 165 in gleiche Zone wie Bahnhof Süd zuweisen. Unterschutzstellung Bäume beibehalten. Mit Gestaltungsplan Schutzentlassung bei ökologischen Ersatz ermöglichen.
5A – 5C, 18	Die Parzellen Nr. 168, 170 und 750 sind in der Wohn- und Gewerbezone WG3 zu belassen.	Keine Begründung	Diverse Anträge verlangen die Beibehaltung der noch rechtskräftigen Unterteilung in die W3 und in die WG3 oder gar eine Ausdehnung der W3 mit Ausnahme der Parzellen Nr. 168, 170 und 750 (Weichlenstrasse 21, 23, 25). Das Städtebauliche Konzept Bahnhofgebiet Turgi zeigt erstmals eine Gesamtbetrachtung im Quartier Weichlen unter Einbezug der überbauten Flächen. Allfällige Anpassungen der Zonen sollen erst mit der Einzonung des Siedlungsgebietes Weichlen (Parzellen 184, 694) anhand einer Gesamtbetrachtung geprüft werden. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Zonierung südlich der Weichlenstrasse wird gemäss noch geltenden Zonenplan vorgenommen (d.h. vorläufig keine Umzonungen; westlich Blumenweg WG3, östlich Blumenweg W3). ➤ Die Erkenntnisse aus dem Städtebaulichen Konzept Bahnhofgebiet Turgi sollen in einem Entwicklungsrichtplan behördenverbindlich zusammengefasst werden. ➤ Die Bevölkerung wird in den späteren Planungsprozess der Quartierentwicklung Weichlen einbezogen.
5A – 5C, 18	Die Parzellen Nr. 174, 175, 183, 184, 398, 476, 485 und 489 sind in der Wohnzone W3 zu belassen.	Keine Begründung	
5A – 5C, 18	Die Parzellen Nr. 171, 172, 475 und 495 sind der Wohnzone W3 zuzuweisen.	Keine Begründung	
18	Die Parzelle Nr. 184 ist in der Wohnzone W3 zu belassen.	Es gibt keine konkrete Absicht das Gebäude anders zu nutzen oder umzubauen. Eine Umzonung hätte einen Minderwert der Parzelle zur Folge.	
26	Das Gebiet Weichlen soll nicht in die Wohn- und Gewerbezone WG3 umgezont werden.	In Turgi soll mehr Wohnraum geschaffen werden. Bei dieser Umzonung wird der Wohnraum zu Gunsten von Gewerberaum reduziert. Die Lärmbelastung wird für die Anwohner zunehmen und der Mehrverkehr wird zum Sicherheitsproblem für Fuss- und Radverkehr. Mit der Neuausrichtung der DK2 wird der Gewerberaum im Zentrum von Turgi bereits deutlich ausgebaut und in der DK1 ist bereits heute Gewerberaum vorhanden.	

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Umzonungen		
22	Das Gebiet Weichlen soll nicht zu Bauland umgezont werden	Eine allfällige Umzonung des Gebietes Weichlen wäre nicht im Sinne der Anwohner. Sie ist eine der letzten Grünflächen der Gemeinde Turgi und bietet dem Quartier tolle Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Das Gebiet ist zudem ökologisch wertvoll.	Der aktuelle Entwurf des Bauzonen- und Kulturlandplanes sieht vor, die Parzellen Nr. 184 und 694 vorläufig in der Landwirtschaftszone zu belassen. In Betracht gezogen wird eine spätere separate Einzonung. Diese Fläche ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet ausgeschieden. Die Nähe zum Bahnhof bietet sich für Entwicklung der Gemeinde an, soll aber in einem separaten Prozess aufgegleist werden. ➤ Verbleibt vorläufig in Landwirtschaftszone
40	Die Parzellen der Liegenschaften von Grubstrasse 5, 8, 10 und Landstrasse 29 sollen einer Wohnzone mit maximal 4 Vollgeschossen belassen werden.	<ul style="list-style-type: none"> - Die W3+ ermöglicht unter Einhaltung gewisser Voraussetzungen Bauten von bis zu 8 Vollgeschossen und würde bei Neubauten einen extremen Kontrast unmittelbar zur W2 bilden. Eine Zone W3 mit max. 4 Vollgeschossen dazwischen würde einen natürlichen Übergang bilden und besser ins Ortsbild passen. - Neubauten könnten die angrenzenden W2 EFH zusätzlich mit Schattenwurf benachteiligen und einschränken. - Das Verkehrsaufkommen auf den belebten Quartierstrassen, welche zusätzlich auch Schulwege sind, ist heute bereits stark und gefährdet die Sicherheit der Kinder. - Eine Umzonung könnte zu einem Wertverlust der angrenzenden W2-Grundstücke führen. - Im Planungsbericht wird von einer partiellen Umzonung gesprochen, im Bauzonenplan ist das gesamte Gebiet umgezont. 	Die Liegenschaften sollen gemäss Antrag in einer Wohnzone mit maximal 4 Vollgeschossen belassen werden. Der aktuelle Entwurf sieht eine „Aufzonung“ von der Zone W3 in die Zone W3+ vor. In der Regelbauweise sind jedoch weiterhin 3 Vollgeschosse und eine ähnliche Dichte möglich. Gestützt auf den neuen § 4 Abs. 2 BNO soll mit einem Gestaltungsplan mehr als ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht werden, wobei dazu gestützt auf § 9 Abs. 2 BNO die Durchführung eines Wettbewerbes Pflicht ist. Die bestehenden Liegenschaften weisen 3 Vollgeschosse mit zusätzlichem Sockelgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss auf. Die östlich der Grubstrasse gelegenen älteren Mehrfamilienhäuser weisen 4 und 8 Vollgeschosse auf. Die beiden 8-geschossigen Wohnbauten verfügen über ein grosszügiges freies Umfeld mit wenigstens 20 m Gebäudeabstand gegenüber benachbarten Bauten. Auf den Liegenschaften Grubstrasse 5, 8 und 10 sind solch hohe Bauten wegen den geringen Abständen zu benachbarten Gebäuden in der W2 und der vorhandenen Parzellenbreite nicht realistisch denkbar. ➤ § 4 Abs. 2 BNO im Grundsatz beibehalten, zusätzliche Vollgeschosse auf Areale mit bereits vorhandenen höheren Bauten beschränken plus ein Standort im Areal Bahnhof Süd

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Unterschutzstellung Kirchen		Zusammengefasste Stellungnahme
alle			In rund 15 Mitwirkungseingaben wird der Verzicht auf die Unterschutzstellung verlangt. Die katholische Pfarrkirche (TUR902) an der Weichlenstrasse und die reformierte Pfarrkirche (TUR 903) am Kirchweg sind in den fachlichen Würdigungen des Bauinventars der kantonalen Denkmalpflege mit ihren betont modernen Formen als schutzwürdig eingestuft worden. Für die reformierte Pfarrkirche hat der Gemeinderat im Vorfeld der Revision ein separates und ausführlicheres Gutachten in Auftrag gegeben, welches zum gleichen Schluss kommt. Darin sind auch Aussagen zur katholischen Kirche enthalten. Die reformierte Kirche ist im Entwurf ohne Pfarrhaus unter Schutz gestellt worden. Als einzigartig wird im Bauinventar die Tatsache hervorgehoben, dass in Turgi innerhalb weniger Jahre zwei moderne Kirchenbauten entstanden. Mit § 20 Abs. 3 BNO wurde eine neue Bestimmung aufgenommen, dass auch andere im öffentlichen Interesse liegenden Nutzungen zugestanden werden können. Somit werden die Möglichkeiten für anderweitige Nutzungen geschaffen. Im Übrigen sollen die beiden Kirchenareale längerfristig als öffentlicher Raum innerhalb des Siedlungsgebietes erhalten bleiben. Bei einem Verzicht auf die Unterschutzstellung der Kirchen ist die Gefahr gross, dass längerfristig die bestehenden Bauten Ersatzbauten weichen müssen und somit eine wichtige Identität von Turgi verloren geht. ➤ Unterschutzstellung beibehalten
	Unterschutzstellung Kirchen		Stellungnahme zu den einzelnen Eingaben
6	Die katholische Kirche „Christkönig“ soll nicht unter Schutz gestellt werden.	Der Dialog zwischen Kirchenpflege und Gemeinderat vor dieser weitreichenden und wichtigen Entscheidung wurde vermisst. Der zukünftigen Generation dürfen keine Hindernisse in den Weg gelegt werden. Diese müssen die Möglichkeit haben, die Kirche den jeweils aktuellen Bedürfnissen anzupassen. Unverständlich ist, dass auf dem Areal Bahnhof Süd 8-geschossige Bauten erlaubt sein sollen. Diese beeinträchtigen das Dorfbild mehr als ein allfälliger Umbau der Kirche.	Trotz Schutz sind bauliche Massnahmen möglich, soweit ein sorgfältiger Umgang mit der Gebäudetypologie gesichert ist und die wesentliche bauliche Substanz erhalten bleibt. Auch ist unter Beachtung der Schutzziele eine Anpassung an aktuelle Bedürfnisse möglich (§ 20 Abs. 3 BNO lässt Drittnutzungen zu). Gemäss Erkenntnissen aus dem Städtebaulichen Konzept Bahnhofgebiet sind höhere als 4- bis ev. 5-geschossige Bauten (höchstens) an ausgewählten „punktuellen“ Lagen möglich. ➤ Unterschutzstellung beibehalten ➤ § 4 Abs. 2 BNO im Grundsatz beibehalten, zusätzliche Vollgeschosse auf Areale mit bereits vorhandenen höheren Bauten beschränken plus ein Standort im Areal Bahnhof Süd

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Unterschutzstellung Kirchen		
7	Verzicht auf die Unterschutzstellung der reformierten Kirche unter den kommunalen Substanzschutz (Objekt Nr. 903)	Die Meinung der Kirchgemeindemitglieder ist nicht genügend gewürdigt und berücksichtigt worden, Diese haben für den Abriss der Kirche gestimmt. Eine Unterschutzstellung durch die Gemeinde widerspricht im Geiste der Trennung von Kirche und Staat. Es ist der Entscheid der Kirchgemeinde zu respektieren. Die Kirchgemeinde hält am Gutachten zum Zustand der Bausubstanz und den Hausinstallationen vom 05.05.2012 fest. In die Beurteilung der Schutzwürdigkeit sollte auch die alternative Nutzung im Falle eines Abbruches einfließen. Die reformierte Kirche möchte einen siebenstelligen Betrag in einen Neubau mit Mantelnutzung (Alterswohnungen) investieren. Dies ist sowohl ein Mehrwert für die Gemeinde wie auch für die Kirche. Eine Unterschutzstellung würde das geplante Investitions- und Unterhaltsbudget sprengen und es würden nur noch minimale Aufwände für den notwendigen Substanzerhalt getätigt werden.	Die Kirchgemeinde ist im bau- und planungsrechtlichen Sinne eine private Institution. Zuständig für die Bewilligung von Bauvorhaben ist der Gemeinderat. Die von der Gemeinde in Auftrag gegebenen Gutachten kommen bzgl. kulturhistorischem Wert und Zustand der Bausubstanz zu einem anderen Fazit. Der Wettbewerb wurde von der reformierten Kirchgemeinde auf privater Basis durchgeführt im Wissen, dass eine Unterschutzstellung in Erwägung gezogen wird. § 20 Abs. 3 BNO lässt Drittnutzungen zu. Eine alternative Nutzung der Parzelle im Falle eines Abbruches kommt erst in Betracht, falls sich die Unterschutzstellung als fachlich zu wenig begründet erweist. An der alternativen Nutzung müsste auch ein öffentliches Interesse bestehen. ➤ Unterschutzstellung beibehalten
8	Verzicht auf Unterschutzstellung der reformierten Kirche unter den kommunalen Substanzschutz (Objekt Nr. 903). Die katholische Kirche „Christkönig“ soll nicht unter Schutz gestellt werden.	Rund 1/3 der Ausgaben der Kirchgemeinden wird für den Unterhalt von Liegenschaften verwendet. Eine Unterschutzstellung erhöht diese Ausgaben noch einmal massiv. Es müsste mit Kürzungen im sozialen bzw. seelsorgerischen Bereich gerechnet werden. Die Unterschutzstellung der Kirche widerspricht im Geiste der Trennung von Kirche und Staat. Es ist der Entscheid der Kirchgemeinde zu respektieren. Die Kirchenpflegen fordern Aussprache mit dem Gemeinderat.	Gemäss Gutachten der Gemeinde ist der Zustand der Bausubstanz so, dass der Unterhalt bzw. eine Sanierung mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Nicht klar ist, weshalb die Ausgaben bei einer Unterschutzstellung massiv höher sind (was sind die Referenzgrößen bei einer Unterschutzstellung bzw. bei einer Nichtunterschutzstellung?). Die Kirchgemeinde ist im bau- und planungsrechtlichen Sinne eine private Institution. Zuständig für die Bewilligung von Bauvorhaben ist der Gemeinderat. ➤ Unterschutzstellung beibehalten / Gespräch anbieten
9	Die katholische Kirche „Christkönig“ soll nicht unter Schutz gestellt werden.	Der Bau der katholischen Kirche in Turgi hatte rein funktionalen Charakter. Der Bau musste schlicht und funktional sein. Dies soll auch in Zukunft so sein, er soll den funktionalen Bedürfnissen der zukünftigen Generationen angepasst werden können.	Die hier vorgebrachten Begründungen stehen einer Unterschutzstellung nicht entgegen. ➤ Unterschutzstellung beibehalten

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Unterschutzstellung Kirchen		
10	Verzicht auf Unterschutzstellung der reformierten Kirche unter den kommunalen Substanzschutz (Objekt Nr. 903)	<p>Die Unterschutzstellung erfolgt entgegen dem Entschluss der Kirchgemeinde, die Kirche zurückzubauen.</p> <p>Der Gemeinderat opfert zudem die dringend benötigten Alterswohnungen um einem kaum bekannten Architekten ein Denkmal zu setzen.</p>	<p>Die Kirchgemeinde ist im bau- und planungsrechtlichen Sinne eine private Institution. Zuständig für die Bewilligung von Bauvorhaben ist der Gemeinderat.</p> <p>Alterswohnungen sind in der Zone OE nur unter Beachtung der Zweckbestimmung zonenkonform. Entsprechend müssen enge Rahmenbedingungen gesetzt werden. Vom Gemeinderat ist politisch zu entscheiden, ob in der jeweiligen Wohnbautätigkeit Alterswohnungen mit bevorzugten raumplanerischen Rahmenbedingungen „auf den Markt“ gebracht werden sollen.</p> <p>➤ Unterschutzstellung beibehalten / aktuell sind Alterswohnungen mit erleichterten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht prioritär</p>
11	Verzicht auf Unterschutzstellung der reformierten Kirche unter den kommunalen Substanzschutz (Objekt Nr. 903)	<p>Der Entscheid zum Abbruch der Kirche wurde von der Kirchgemeinde demokratisch gefällt. Die Relevanz der Petition zum Erhalt der Kirche wurde vom Gemeinderat überbewertet. Die reformierte Landeskirche des Kantons Aargau steht einem Kirchenprojekt sehr positiv gegenüber.</p> <p>Mit der Unterschutzstellung wird der Handlungsspielraum für eine bedarfsgerechte Umgestaltung des Kirchenareals massiv eingeschränkt. Das durch den Gemeinderat in Auftrag gegebene Gutachten zur Schutzwürdigkeit der Kirche hat keine eindeutige Schutzwürdigkeit nachgewiesen. Es scheint nicht sehr neutral. Die Kosten für eine Sanierung wurden unterschätzt. Es wurde nicht berücksichtigt, welche Nutzung nach der Kirche entstehen würde. Eine umfassende Sanierung ist in Zukunft finanziell schwer tragbar.</p>	<p>Die Kirchgemeinde ist im bau- und planungsrechtlichen Sinne eine private Institution. Zuständig für die Bewilligung von Bauvorhaben ist der Gemeinderat.</p> <p>Die von der Gemeinde in Auftrag gegebenen Gutachten kommen bzgl. kulturhistorischem Wert und Zustand der Bausubstanz zu einem klaren Fazit. § 20 Abs. 3 BNO lässt Drittnutzungen zu. Eine alternative Nutzung der Parzelle im Falle eines Abbruches kommt erst in Betracht, falls sich die Unterschutzstellung als fachlich zu wenig begründet erweist und kein öffentliches Interesse besteht.</p> <p>➤ Unterschutzstellung beibehalten</p>
13	Verzicht auf Unterschutzstellung der reformierten Kirche unter den kommunalen Substanzschutz (Objekt Nr. 903)	<p>Der Nutzen der Sanierung würde in keinem Verhältnis zu den Kosten stehen. Dies wurde in einer Kommission unter verschiedenen Gesichtspunkten beurteilt: u.a. Lage, Zustand, zusätzliche Nutzung, Kosten, Mantelnutzung, Nutzen Kirchgemeinde.</p> <p>Die Kirchenpflege und die Kirchgemeinde haben einem Neubau demokratisch zugestimmt.</p>	<p>Die von der Gemeinde in Auftrag gegebenen Gutachten kommen bzgl. kulturhistorischem Wert und Zustand der Bausubstanz zu einem klaren Fazit. § 20 Abs. 3 BNO lässt Drittnutzungen zu.</p> <p>Die Kirchgemeinde ist im bau- und planungsrechtlichen Sinne eine private Institution. Zuständig für die Bewilligung von Bauvorhaben ist der Gemeinderat.</p> <p>➤ Unterschutzstellung beibehalten</p>

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Unterschutzstellung Kirchen		
14	Die Unterschutzstellung der reformierten Kirche wird begrüsst	Der Erhalt der Kirche ist wichtiger als ein Neubau mit Alterswohnungen und der Zustand der Kirche ist gemäss Gutachten nicht so schlecht. Sowohl die reformierte wie auch die katholische Kirche sind wertvolle Zeitzeugen und passen gut ins architektonische Bild der Gemeinde.	➤ Kenntnisnahme
12, 20	Verzicht auf Unterschutzstellung der reformierten Kirche unter den kommunalen Substanzschutz (Objekt Nr. 903). Die katholische Kirche „Christkönig“ soll nicht unter Schutz gestellt werden.	Kirchen aus dieser Epoche und auf diesem architektonischen Niveau gibt es hierzulande zu Hauf. Eine Unterschutzstellung kommt einer Enteignung gleich und müsste durch die Gemeinde entschädigt werden. Eine Unterschutzstellung hebt die Gewaltentrennung zwischen Politik und Kirche auf. Dies ist ordnungspolitisch mehr als fragwürdig. Die Gefahr ist gross, dass am Schluss die Gemeinde Turgi für die Sanierung aufkommen muss, da die Kirchgemeinde nicht genügend Mittel zur Verfügung hat oder nicht will. Langfristig wird der Betrieb der reformierten Kirche wohl kaum aufrechterhalten werden. Der Fahrdienst in die Kirchen Gebenstorf und Birmenstorf ist billiger. Was passiert mit der teuer renovierten Kirche, wenn sie nicht mehr gebraucht wird? Die reformierte Landeskirche des Kantons Aargau steht einem Kirchenprojekt sehr positiv gegenüber. Evtl. könnten sich die beiden Kirchgemeinden in Zukunft eine Kirche teilen.	Die von der Gemeinde in Auftrag gegebenen Gutachten kommen bzgl. kulturhistorischem Wert und Zustand der Bausubstanz zu einem klaren Fazit, dass eine Unterschutzstellung gerechtfertigt ist. Es handelt sich im bau- und planungsrechtlichen Sinne auch nicht um eine Enteignung. Die von der Gemeinde in Auftrag gegebenen Gutachten kommen bzgl. kulturhistorischem Wert und Zustand der Bausubstanz zu einem klaren Fazit. Für Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen ist die Grundeigentümerschaft verantwortlich. Die betriebliche Organisation ist Sache der Kirche. § 20 Abs. 3 BNO lässt Drittnutzungen zu. Alterswohnungen sind in der Zone OE nur unter Beachtung der Zweckbestimmung zonenkonform. Entsprechend müssen enge Rahmenbedingungen gesetzt werden. Vom Gemeinderat ist politisch zu entscheiden, ob in der jeweiligen Wohnbautätigkeit Alterswohnungen mit bevorzugten raumplanerischen Rahmenbedingungen „auf den Markt“ gebracht werden müssen / sollen. ➤ Unterschutzstellung beibehalten / aktuell sind Alterswohnungen mit erleichterten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht prioritär
15	Verzicht auf die Unterschutzstellung der reformierten Kirche unter den kommunalen Substanzschutz (Objekt Nr. 903)	Die reformierte Kirche ist stark renovierungsbedürftig und ob sie architektonisch so wertvoll ist, ist zu bezweifeln. Der Entscheid zum Abbruch der Kirche wurde von der Kirchgemeinde demokratisch gefällt. Die Gemeinde verfügt über ein kleines Angebot an Alterswohnungen. Dieses Bauprojekt entspricht also dem Bedürfnis der heutigen Gesellschaft.	Vgl. Antworten zu den Eingaben 12, 20 ➤ Unterschutzstellung beibehalten / aktuell sind Alterswohnungen mit erleichterten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht prioritär

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Unterschutzstellung Kirchen		
16	Verzicht auf Unterschutzstellung der reformierten Kirche unter den kommunalen Substanzschutz (Objekt Nr. 903). Die katholische Kirche „Christkönig“ soll nicht unter Schutz gestellt werden.	Die Unterschutzstellung ist für eine nachhaltige Entwicklung hinderlich und ungünstig für die Gemeinde Turgi. Die Kirchgemeinde hat aufgezeigt, dass die Kirche in der heutigen Form wirtschaftlich nicht unterhalten werden kann. Die Gefahr ist gross, dass am Schluss die Gemeinde Turgi für die Sanierung aufkommen muss, da die Kirchgemeinde nicht genügend Mittel zur Verfügung hat.	Die Unterschutzstellung trägt zur Erhaltung der Identitäten bei. In der BNO werden Möglichkeiten für anderweitige Nutzungen geschaffen. Die Kirchenareale sollen längerfristig als öffentlicher Raum innerhalb des Siedlungsgebietes erhalten bleiben. Die von der Gemeinde in Auftrag gegebenen Gutachten kommen bzgl. kulturhistorischem Wert und Zustand der Bausubstanz zu einem klaren anderen Fazit. Für Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen ist die Grundeigentümerschaft verantwortlich. ➤ Unterschutzstellung beibehalten
17	Die Gemeinde Turgi soll die reformierte Kirche erwerben, sanieren und das Gebäude als Kulturhaus zur Verfügung stellen.	Das Gebäude wird den modernen Nutzungen nicht gerecht und erfüllt die Anforderungen der Energiestadt Turgi nicht. Es ist nur auf der Westseite ansehnlich und wird nur wenig kirchlich genutzt. Es entspricht zudem nicht den Anforderungen der Behindertenverbände.	Die Grundrissstruktur eignet sich für kirchliche und für andere im öffentlichen Interesse liegenden Nutzungen. Bei energetischen Sanierungen ist eine Interessenabwägung nötig zwischen energetischen Massnahmen und dem Erhalt der baulichen Substanz. Die Anforderungen des Hindernisfreien Bauens sind unabhängig von der Unterschutzstellung zu beachten. ➤ Unterschutzstellung beibehalten
18	Die Objekte 902 und 903 sind nicht unter kommunalen Substanzschutz zu stellen	Für die Bauten wird im Bauinventar keine fachliche Empfehlung zur Unterschutzstellung abgegeben. Mit den Denkmalschutzobjekten „Antoniuskapelle und Kapelle St. Ludwig“ wird der Religion genügend Respekt und Sorge getragen.	Das Bauinventar enthält eine fachliche Würdigung und gibt Hinweise zur kulturgeschichtlichen Bedeutung der beiden Kirchen. Daraus kann abgeleitet werden, dass eine Unterschutzstellung gerechtfertigt ist. Die Unterschutzstellung an sich erfolgt jedoch im Bauzonenplan. ➤ Unterschutzstellung beibehalten
33	Verzicht auf die Unterschutzstellung der reformierten Kirche unter den kommunalen Substanzschutz (Objekt Nr. 903)	Die reformierte Kirche in Turgi ist eine in die Jahre gekommene, unfreundliche, unnütze Baute. Die Kirche hat keine Daseinsberechtigung in einer Zeit, in der der Wohnraum knapp ist. Die Kirchgemeinde hat einem innovativen Projekt mit dem Neubau eines kirchlichen Gebäudes und Alterswohnungen zugestimmt. Die Unterschutzstellung würde diese Umsetzung verhindern. Die Gemeinde könnte in Zukunft in Baufragen über die Kirche entscheiden, ohne finanziell mitzutragen. Es gibt von Seiten des Kantons keine Auflagen für eine Unterschutzstellung.	Die von der Gemeinde in Auftrag gegebenen Gutachten kommen bzgl. kulturhistorischem Wert und Zustand der Bausubstanz zu einem klaren Fazit, dass eine Unterschutzstellung gerechtfertigt ist. Der Wettbewerb wurde von der reformierten Kirchgemeinde auf privater Basis durchgeführt im Wissen, dass eine Unterschutzstellung in Erwägung gezogen wird. Die reformierte Kirche ist seit Mitte der 1990-er Jahre im Kurzinventar der kantonalen Denkmalpflege enthalten. § 20 Abs. 3 BNO lässt Drittnutzungen zu. Eine alternative Nutzung der Parzelle im Falle eines Abbruchs kommt erst in Betracht, falls die Unterschutzstellung fachlich zu wenig begründet ist. An der alternativen Nutzung müsste auch ein öffentliches Interesse bestehen. ➤ Unterschutzstellung beibehalten

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Geschützte Gebäude		
18	Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 184 (934B) ist als Substanzschutz in den Anhang der BNO aufzunehmen	Das Mehrfamilienhaus von 1912 ist gemäss Bauinventar der Denkmalpflege schützenswert.	Das MFH hat aus Sicht Gemeinde zwar gewisse Qualitäten, die jedoch nicht so bedeutend sind, dass sich eine Unterschutzstellung rechtfertigt. Zudem ist die mittel- bis langfristige Entwicklung im heterogenen Umfeld noch anhand einer Gesamtbeurteilung zu untersuchen und festzulegen, welche Zonierung in Zukunft angestrebt wird. Vorläufig wird die Zonierung südlich der Weichlenstrasse gemäss noch geltenden Zonenplan vorgenommen. ➤ Weiterhin keine Unterschutzstellung
27	Das Mehrfamilienhaus an der Poststrasse 4 soll nicht unter Schutz gestellt werden.	Es besteht keine Absicht, an der Liegenschaft grosse bauliche Veränderungen vorzunehmen oder die Liegenschaft abzureissen. Die Liegenschaft ist seit Beginn in Familienbesitz und man möchte die Freiheit behalten, wie bis anhin selbst zu entscheiden.	Das Gebäude wurde neu ins Bauinventar aufgenommen. Ist aufgrund des fachlichen Beschriebes schützenswert. Sorgfältig gestaltete bauliche Massnahmen wie Sanierungen, Umbauten und Anbauten sind weiterhin möglich. ➤ Weiterhin an Unterschutzstellung festhalten
30	Das Gebäude an der Poststrasse 6 soll nicht unter Schutz gestellt werden.	Es besteht keine Absicht, an der Liegenschaft grosse bauliche Veränderungen vorzunehmen oder die Liegenschaft abzureissen. Man möchte die Freiheit behalten, wie bis anhin selbst zu entscheiden.	Das Gebäude wurde neu ins Bauinventar aufgenommen. Ist aufgrund des fachlichen Beschriebes schützenswert. Sorgfältig gestaltete bauliche Massnahmen wie Sanierungen, Umbauten und Anbauten sind weiterhin möglich. ➤ Weiterhin an Unterschutzstellung festhalten
37	Wie weit soll der Schutz der Villa „Sonnenschein“ gehen?	Der Substanzschutz bedeutet für die Eigentümer eine starke Einschränkung. Die Kosten für Renovationen sind sehr hoch und angesichts ihres Nutzens unverhältnismässig. Der Substanzschutz wird in der neuen BNO nur unwesentlich beschränkt. Die Eigentümer beurteilen die Schutzwürdigkeit der Villa nicht derart hoch wie die Gemeinde. Einige Aussagen aus der „Dokumentation zu den bedeutendsten historischen Gärten“ sind fragwürdig und stimmen eventuell nicht. Die heutigen Eigentümer würden diese Thematik gerne mit dem Gemeinderat besprechen.	Das Objekt Nr. 914 ist wie bisher als Gebäude mit Substanzschutz im Bauzonenplan ausgeschieden. Sorgfältig gestaltete bauliche Massnahmen wie Sanierungen, Umbauten und Anbauten sind weiterhin möglich. Im Einzelfall muss jeweils beurteilt werden, welche baulichen Massnahmen mit dem Schutzziel vereinbar sind. Nicht erwähnt wird, was eventuell nicht stimmt. Dies soll in Erfahrung gebracht werden. ➤ Weiterhin an Unterschutzstellung festhalten / Gespräch anbieten

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Schutzobjekte		
17	Der Baum beim Kindergarten Allmend sollte ins Inventar aufgenommen werden	Der Baum wurde vor über 40 Jahren gepflanzt.	Angesprochene Linde wie auch die Hagenbuche werden als schützenswert beurteilt. ➤ Neuaufnahme 2 Einzelbäume als Schutzobjekte
18	Die Parzelle Nr. 182 ist aus dem Anhang 2 BNO, Hecken zu entlassen	Die Parzelle wird wie folgt genutzt: Parkplätze, Tüfelswegli, Sammelstelle, Werkhof, Wohnungen, Landwirtschaft, Naturobjekte	Die angesprochene Hecke befindet sich im Grenzbereich Parzellen 180, 182, 694 und ist im Anhang wie auch im Bauzonenplan korrekt bezeichnet. ➤ Unterschutzstellung beibehalten
18	Die Inventarobjekte B14 und B15 sind aus dem Anhang BNO zu entlassen	Die Bäume schränken die zukünftige Nutzung auf der Parzelle Nr. 165 ein. Die Unterhaltskosten sollten in die Pflege des Tüfelswegli investiert werden.	Die angesprochenen Einzelbäume werden weiterhin schutzwürdig erachtet. ➤ Unterschutzstellung beibehalten, allerdings Möglichkeit der Schutzentlassung mittels Gestaltungsplan aufnehmen
37	Welches ist die Bedeutung der Schutzzonen an der Limmat?	Auf der Parzelle Nr. 121 sind ein Feuchtstandort (F05) und die geschützte Hecke H10 eingetragen. Zusätzlich ist die Parzelle mit dem Gewässerraum belastet und die Ufervegetation ist von Bundesrecht wegen geschützt. Zu den vielen Bestimmungen auf der Parzelle Nr. 121 stellen sich mehrere Fragen: - Welche Rechte stehen der Grundeigentümerin bezüglich des Landstreifens (Parzelle Nr. 121) zu? - Welche Pflichten hat die Grundeigentümerin? - Wer ist zuständig für die Pflege / Unterhalt? - Wie breit ist der Feuchtstandort entlang der Limmat?	Die Abgrenzung der Uferschutzzone ergibt sich aus den neusten Bestimmungen zum Gewässerraum (§ 127 BauG). Die zulässige Nutzung und Gestaltung ist hier in Art. 41c GSchV definiert. Es gelten die oben erwähnten Vorgaben von § 127 BauG und Art. 41c GSchV. Pflege / Unterhalt haben nach diesen Vorgaben zu erfolgen Uferschutzzone / Feuchtstandort sind gemäss § 25 Abs. 6 BNO identisch. ➤ Beantwortung im Sinne der Erwägungen
39	Ein Ersatz bzw. die geeignete Integration am Ort der Schutzobjekte T04 und T06 ist im weiteren Prozess zu prüfen.	Die Objekte tangieren die SBB-Parzellen und schränken deren Bebaubarkeit möglicherweise partiell ein.	Sind überlagerte Schutzzonen im Böschungsbereich und schränken die Nutzungsmöglichkeiten kaum ein. Je nach baulicher Massnahme wäre ein ökologischer Ersatz nötig. ➤ Unterschutzstellung beibehalten
41	Die Eiben-Baumgruppe an der Gartenstrasse 1 soll ins Inventar der Schutzobjekte aufgenommen werden.	Diese markanten Bäume stellen ein Beispiel für eine reich strukturierte und attraktive Landschaft dar. Sie sind einheimisch und haben einen grossen ökologischen Wert.	Angesprochene Bäume werden nicht als schutzwürdig eingeschätzt. ➤ Keine Unterschutzstellung

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Empfehlungen
	Freiräume		
25	Auf einem der wenigen verbliebenen noch unüberbauten Grundstücken sollen Schrebergärten errichtet werden.	In Anbetracht der schon hohen Überbauungsdichte von Turgi wäre es wichtig, diese nicht noch weiter zu vergrössern, sondern auf mehr Lebensqualität zu setzen. Natur-Freiräume erhalten in der BNO zu wenig Beachtung. Schrebergärten fördern die Lebensqualität und geben die Möglichkeit, einen Garten selber zu bebauen. Flüchtlingsgärten vom Hilfswerk HEKS wären auch ein Thema.	Gemäss Antrag sollen auf einem der wenigen noch verbliebenen unüberbauten Grundstücke Schrebergärten errichtet werden. In dieser Eingabe werden allerdings keine konkreten Flächen genannt. In den reinen Landwirtschaftszonen sind solche Nutzungen nicht zulässig, in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE hingegen schon. ➤ Potenzielle Standorte und das Bedürfnis sollen näher abgeklärt werden / nicht Gegenstand der Revision Nutzungsplanung
34	Neuanordnung der Parkbänke im Dorfpark nach Westen (Plan in der Beilage)	Die Hauptstörquelle würde so von der Bebauung wegverschoben werden. Die Verschiebung um den grossen Grenzabstand nach Westen und eine zusätzliche Bepflanzung der Fläche ist eine berechtigte und zumutbare Forderung.	Die Möglichkeit der Neuanordnung der Parkbänke im Dorfpark wird geprüft, ist hingegen nicht Gegenstand der Nutzungsplanung. ➤ Wird projektbezogen geprüft / nicht Gegenstand der Revision Nutzungsplanung

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Verkehr		<i>Kommunaler Gesamtplan Verkehr KGV</i>
20	Der Gemeinderat sollte prüfen, in welcher Form und mit welchen Partnern ein Shuttle-Service ins Zentrum Geelig möglich wäre.	Für Personen ohne Auto sind die Verbindungen ins neue Zentrum Geelig ungenügend. Ein regelmässiger Shuttle-Service wäre wünschenswert.	Bestehende Buslinien 357 und 1 (RVBW): Im Vordergrund steht die laufende Überprüfung des Bedarfs und Angebotes dieser oder zusätzlicher Buslinien. Ein ergänzender Shuttle-Service dürfte kaum wirtschaftlich tragbar sein. ➤ Kenntnisnahme, keine Ergänzung KGV / Anliegen in Handlungsfeld D1 miteinbeziehen
29	Die Allmendstrasse soll in Zukunft als Einbahnstrasse geführt werden	Auf der Strasse können täglich gefährliche Verkehrssituationen beobachtet werden. Auf der Allmendstrasse müssen viele verschiedene Verkehrsteilnehmer aneinander vorbei kommen. Zudem bestehen verschiedene unübersichtliche Stellen.	Flexibilität mit beiden Fahrtrichtungen soll beibehalten werden (eher geringe Quartiergrösse für diesen Strassentyp, Gefahr von Suchverkehr). Verkehrliche und gestalterische Optimierung im Rahmen der anstehenden Sanierung vorgesehen. ➤ keine Ergänzung KGV / Anliegen in Handlungsfeld A3 miteinbeziehen
32	Sind die Auswirkungen der durch Turgi gehenden Verkehrsströme genügend berücksichtigt?	Sind vermehrt Fluglärm-Möglichkeiten gegeben (Flugplatz Birrfeld, Helikopterbasen mit Nachtverkehr? Zusätzlicher Verkehr der SBB-Huckepack-Korridor.	Angesprochene Themen sind nicht unmittelbarer Bestandteil des KGV und auch nur sehr beschränkt beeinflussbar. ➤ keine Ergänzung KGV
32	Anbindung an Verkehrsströme: Wie werden weitere Investitionsruinen verhindert (Beispiel: Unterführung)?	Es besteht „amputierte Unterführung“ Fr. 800'000, die kaum genutzt wird. Wie erfolgt die Verbindung für die Bewohner der Hochzone zur Kernzone?	Investitionen werden in der Regel bedarfsgerecht nach Prioritäten und im Verhältnis Aufwand / Ertrag getätigt. Verbindung Wil-Turgi wird im Rahmen folgender Handlungsfelder geprüft und optimiert: · Schliessung Netzlücken im Fuss- und Radwegnetz · Verbesserung der Schulwegsicherheit · Punktuelle Verbesserungen OeV-Angebot ➤ Anliegen in Bearbeitung Handlungsfelder miteinbeziehen
42	Der Wiesenweg ist als Zufahrtsstrasse (ZS) aufzunehmen	Zwecks Sicherstellung der Zufahrten / Wendemöglichkeit - Hydrant Nr. 35, Parkplätze auf Parzelle 184 - und Gewährleistung einer umweltschonenden und gesetzeskonformen Nutzung des Wiesenwegs, sei im Rahmen einer Grenzberichtigung von der Parzelle Nr. 473 eine Teilfläche durch die Gemeinde zu übernehmen und diese mit der Strassenparzelle Nr. 645 zu vereinigen.	Am Wiesenweg sind nur zwei private Liegenschaften und einzelne Parkplätze der katholischen Kirchen angeschlossen. Die Voraussetzungen für eine Aufnahme als Zufahrtsstrasse sind somit nicht gegeben. ➤ keine Ergänzung KGV

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Verkehr		<i>Kommunaler Gesamtplan Verkehr KGV</i>
42	Nummerierung KGV-Pläne	Die Nummerierung der Pläne entspricht nicht der Nummerierung der Pläne im KGV-Bericht.	➤ Anpassung KGV
42	Die Sicherheit und Attraktivität der Tüfelswegli muss erhöht werden (Hecken schneiden, kinderfreundliches Gelände, vor Erosionsfolgen sicher, Weg abparzellieren und ins Strassenverzeichnis aufnehmen).	Dem Weg ist als Schulweg besondere Aufmerksamkeit zu schenken.	Nötige Massnahmen werden im Rahmen der geplanten Sanierung umgesetzt. ➤ keine Ergänzung KGV
42	Auf die geplante Aufhebung des Strassenabschnittes und der Verlegung der Verkehrsführung bei Parzelle Nr. 165 ist zu verzichten.		Entflechtung der Verkehrsführung von einer parzellenübergreifenden Nutzung Parzelle 165 / 166 780 ist weiterhin zweckmässig. ➤ keine Anpassung KGV

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Ausnutzungsziffer AZ		
23	Bei der AZ müssen Anpassungen vorgenommen werden	<p>Mit der ersatzlosen Streichung von § 25 aBNO wird die nutzbare Fläche in den betroffenen Zonen in unterschiedlichen Grössenordnungen reduziert (siehe Berechnung in Beilage). Dazu werden folgende Vorschläge gemacht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - § 25 der rechtsgültigen BNO wird beibehalten. - Um den Wegfall von § 25 BNO zu kompensieren und eine massvolle Verdichtung zu erreichen wird die AZ in allen Zonen um mindestens 0.1 erhöht. - Die AZ wird für alle Zonen gestrichen und wird wie in der GE/GW durch eine angemessene Grünflächenziffer ersetzt (bevorzugte Variante) - § 7 wird so angepasst, dass der Bevölkerung klar ist, dass eine Verdichtung nur in der DK1 und DK2 vorgesehen ist und in den anderen Zonen eine Verringerung der Dichte und in letzter Konsequenz eine Reduktion der Landpreise angestrebt wird. 	<p>Mit dem Einbezug der Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen wird neu das gesamte bauliche Volumen bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer erfasst, was raumplanerisch betrachtet sachgerechter ist, weil so der Druck weggenommen wird, möglichst viele nicht anrechenbare Nutzungen im Dach-, Attika- oder Untergeschoss „einzupacken“.</p> <p>Die neuen Ausnutzungsziffer wurden zielgerichtet auf das neue System angepasst, z.B.;</p> <ul style="list-style-type: none"> . W2 von 0.45 auf relativ hohe 0.55 . W3 bei 0.65 belassen (da alle neuen W3-Zonen Aufzonungen von W2 in W3 sind) <p>Die Aufhebung der Ausnutzungsziffer wurde diskutiert, aber aus folgenden Gründen beibehalten: Klare Massvorgabe, einfacher Vollzug, weniger „flankierende“ Bestimmungen.</p> <p>Die festgelegten baulichen Massnahmen entsprechen den neuen Zielvorgaben der Gemeinde. Eine Aussage wie verlangt gehört nicht in die BNO. Ob eine Reduktion der Landpreise stattfindet, muss der Markt entscheiden.</p> <p>➤ Keine Anpassungen</p>
43	Die Ausnutzungsziffer wird bei der W2 von 0.45 auf 0.55 erhöht. Wäre eine Angleichung bei der W2E nicht angemessen? Der Sinn der W2E ist nicht nachvollziehbar.	<p>Die Aussagen zur Zone W2E sind nicht eindeutig. Eine Tabelle wie in der BNO 1995 wäre hilfreich und eindeutig.</p> <p>Wenn die Ausnutzungsziffer nicht erhöht wird, bedeutet das, dass hier die praktische Ausnutzung um 22 % gegenüber bisher verkleinert wird.</p> <p>Der Sinn der W2E ist nicht ganz klar.</p>	<p>In der W2E wurde die Ausnutzungsziffer bei 0.45 belassen, da hier in der Tendenz eine Strukturhaltung im Quartier mit den vorhandenen Qualitäten im Aussenraum und bei diversen Gebäuden angestrebt wird. Die festgelegte bauliche Dichte liegt noch immer deutlich über der vorhandenen Dichte. § 15 Abs. 4 BNO gibt den Sinn wider mit der „strukturellen Erhaltung und sorgfältigen Entwicklung durch kleinkörnige Gebäudeflächen mit den typischen Vorgärten inklusive Sockelmauern und grosszügigen Aussenräumen“.</p> <p>➤ Keine Anpassungen / Erläuterung im Sinne der Erwägungen</p>
	Diverses		
20	Der Gemeinderat sollte bzgl. Fusion mit Nachbargemeinden eine aktivere Haltung einnehmen.	<p>Es stellt sich die Frage, ob Turgi mittel- oder langfristig als eigenständige Gemeinde existieren kann. Eine Fusion mit den Gemeinden Gebenstorf und Untersigenthal wäre eine Möglichkeit.</p>	<p>Die aufgeworfene Frage ist nicht Gegenstand dieser Revision der Nutzungsplanung.</p> <p>➤ Erläuterung im Sinne der Erwägungen</p>

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Diverses		
20	Der Gemeinderat sollte sich für eine bessere Architektur im privaten Wohnungsbau einsetzen	Turgi braucht gute Steuerzahler, welche man nicht mit Durchschnittswohnungen in Durchschnittsbauten in die Gemeinde lockt. Turgi muss qualitativer wachsen.	Die BNO enthält bereits sehr viele qualitative Bestimmungen. Mit der Berücksichtigung diverser Anträge wird diesem Begehren zusätzlich entsprochen. ➤ Erläuterung im Sinne der Erwägungen
22	Was bedeutet für die Behörde konkret qualitatives Wachstum z.B. in Bezug auf die Bevölkerungsdurchmischung, in Bezug auf das Gewerbe oder in Bezug auf die Lebensqualität?	Wieso wird eine noch höhere Dichte angestrebt? In der BNO können zum qualitativen Wachstum keine Hinweise gefunden werden.	Die Kombination einer zielgerichteten Festlegungen der zulässigen baulichen Dichte sowie von generellen und ortsspezifischen Bestimmungen führt im Ergebnis zur Vorgabe eines qualitativen und moderaten Wachstumszieles. ➤ Erläuterung im Sinne der Erwägungen
32	Notwendigkeit und Terminierung der BNO wird in Frage gestellt.	Die aktuellen, sehr tiefgreifenden Veränderungen in unserer Region und die bestehenden Gegebenheiten, sowohl im Gemeindegebiet Turgi wie auch beim Verkehr stellen die Notwendigkeit und den gegebenen Zeitdruck in Frage.	Der Zeitpunkt der Revision ist gut gewählt, weil diverse übergeordnete Grundlagen wie kantonaler Richtplan, Baugesetz und Bauverordnung seit kurzer Zeit in Kraft getreten sind. Eine vorausschauende Planung braucht auch einen gewissen zeitlichen Vorlauf, bevor die angesprochene Entwicklung einsetzt. ➤ Erläuterung im Sinne der Erwägungen
32	Der Schutz bestehender Liegenschaften ist zu prüfen und zu berücksichtigen.	Der Planungsbericht berücksichtigt bei der Regelung der Bauweise und Freiräume die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bewohner von Turgi zu wenig, z.B. hinsichtlich Bauabstände, Lärm, Strahlen und Funkantennen.	Hier ist unklar, was gemeint. Die Grundmasse der BNO sind auf die jeweils örtliche Situation abgestimmt. Auch die Lärmempfindlichkeiten beachten die zulässigen Nutzungen und die Lage im Siedlungsgebiet. ➤ Erläuterung im Sinne der Erwägungen
32	Ist eine Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden berücksichtigt?	Auswirkungen der Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden sind aufzuzeigen.	Die angesprochene Thematik ist nicht unmittelbar Gegenstand einer Revision der Nutzungsplanung. ➤ Erläuterung im Sinne der Erwägungen
32	Werden bei Änderungen der Bauzonen Entschädigungen anfallen?	Wurden diese quantifiziert und zeitlich eingestellt?	Nein. Keine Entschädigungen. ➤ Erläuterung im Sinne der Erwägungen
37	Nach welchen Grundsätzen und im welchem Ausmass ist der nördliche Teil der Parkzone „Sonnenschein“ überbaubar?	Inwiefern darf der nördliche Teil der Parkzone verändert werden. Wie dürfen die Eigentümer in diesem Teil ihr Eigentum nutzen? Im schraffierten Teil der Parkzone ist ein Wettbewerb oder Studienauftrag erforderlich. Die Anwendung dieser Bestimmung könnte zu Problemen führen beispielsweise bei einer teilweisen Überbauung des Areals. Wie ist in einem solchen Fall vorzugehen?	Zweckmässigerweise soll aus einem Wettbewerb oder Studienauftrag ein Gesamtkonzept hervorgehen, woraus die nötigen Schlüsse für Teilareale gezogen werden können. Die Frage zur möglichen Veränderungen und Nutzungen des nördlichen Teiles soll aus diesen konzeptionellen Überlegungen hervorgehen. ➤ Erläuterung im Sinne der Erwägungen

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Vorschriften		
18	§ 4 Abs. 2 BNO; Anstelle von 8 Vollgeschossen sind im Gestaltungsplan nur 3 Vollgeschosse zuzulassen	Hinweis: Die angegebenen Kantonsstrassen-Nummern sind nicht korrekt.	Beschränkung auf bestehende Bauten mit bis zu 8 VG und punktuelle Bereiche im Areal Bahnhof Süd ➤ Präzisierung § 4 Abs. 2 BNO
28	§ 8 Abs. 5 BNO; Bei der Auflage von Wettbewerben und Studienaufträgen ist die entsprechende SIA-Norm anzuwenden.	Die SIA-Norm garantiert einen geregelten Ablauf des Verfahrens und eine gesicherte Vertretung von Fachleuten im Beurteilungsgremium. Es wäre zudem erwünscht, dass die Gemeinde zumindest in beratender Form am Wettbewerbsprozess beteiligt wird.	➤ Hinweis im Planungsbericht bereits vorhanden
18	§ 8 BNO; Formulierung anpassen	Abs. 1: Die im Zonenplan farbig markierten Flächen dürfen nur aufgrund eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes (Pflichtgestaltungsplan) überbaut werden. Abs. 2: Ausserhalb der Flächen gemäss Abs. 1 können Gestaltungspläne durch die Grundeigentümerinnen und -eigentümer beantragt werden (freiwilliger Gestaltungsplan).	Unnötige Formulierung. Ist mit § 4 BNO abgedeckt. ➤ § 8 BNO belassen
18	§ 11 Abs. 4 BNO; streichen	siehe Eingabe zum Areal Bahnhof Süd	Situationsgerechte Vorgabe. ➤ in § 14 Abs. 3 BNO belassen
18	§ 30 BNO; Die bisherige Formulierung (§ 26) ist beizubehalten	Die neue Formulierung ist ein Eingriff ins Grundeigentum	Ziel: Erhalt Quartierstruktur. ➤ in § 34 BNO belassen
18	§ 35 BNO; Der Begriff „Kabelverteilkasten“ in Absatz 2 ist zu streichen	Die Kabelverteilkasten dienen in der heutigen Zeit nicht mehr nur der Öffentlichkeit.	Entspricht M-BNO. ➤ in § 39 BNO belassen
18	§ 46 BNO; Es ist eine neuer Absatz 4 in die BNO aufzunehmen: „Das Parkieren vor Hydranten ist generell verboten“.	Um der Willkür auf Privatliegenschaften vorzubeugen, ist dieser Absatz aufzunehmen.	Wäre eher Gegenstand eines Parkierungsreglements. ➤ § 50 BNO belassen
18	§ 54 BNO; Absatz 2 streichen	Turgi ist keine Metropole (Beleuchtung öffentlicher Gebäude mit Repräsentationsfunktion).	➤ in § 58 Abs. 2 BNO belassen
18		Wo ist der bisherige § 48 BNO neu geregelt?	Betrifft privatrechtliche Themen. Ist im ZGB geregelt. ➤ Keine Anpassung
18	§ 55 BNO	Bitte um Rückmeldung, wie hier vorgegangen wird.	➤ Ist Sache des Vollzuges
38A, 38B	Zusätzliche Regelung zum Grenzabstand gegenüber Gebäuden mit Substanzschutz	Eine durch den Gemeinderat bewilligte Abweichung vom kleinen Grenzabstand gegenüber einem „Gebäude mit Substanzschutz“ kann die Wohnqualität vermindern, ohne dass die Eigentümerin baulich reagieren kann. Zusätzlicher Absatz bei § 25 BNO: <i>Der sorgfältige Umgang mit den kulturgeschichtlich bedeutsamen Bauten (Gebäude mit Substanzschutz) verlangt, dass bei Neubauten und Aufstockungen gegenüber diesen Bauten der kleine Grenzabstand in jeder Bauzone einzuhalten ist. Davon abgewichen kann nur werden, wenn der Gebäudeabstand historisch gewachsen ist oder wenn zwischen Bauherrschaft, Besitzern der schutzwürdigen Baute und Gemeinderat eine einvernehmliche Lösung gefunden wird.</i> oder zusätzlicher Satz bei § 9 Abs. 2 BNO: <i>Gegenüber von Gebäuden mit Substanzschutz muss der kleine Grenzabstand eingehalten werden.</i>	§ 27 BNO entspricht kantonalen Muster-BNO, in Dorfkernzone DK2 gilt ein Grenzabstand von 4 m als Richtmass, Definition für Einhaltung Richtmasse sind in § 4 Abs. 2 BNO neu an zusätzliche Qualitätskriterien gebunden. ➤ Keine Anpassung