

Ausserordentliche Gemeindeversammlung 2019

Donnerstag, 21. Februar 2019, 19.30 bis 22.30 Uhr
in der Mehrzweckhalle Gut

Vorsitzender:	Dr. Adrian Schoop, Gemeindeammann	
Gemeinderäte:	Astrid Barben, Vizeammann Daniel Frei, Gemeinderat Daniel Lienammer, Gemeinderat Romina Suppa, Gemeinderätin	
Protokollführerin:	Fabienne Fischer, Gemeindeschreiberin	
Stimmzähler:	Adrian Barben, Robert Landis, Nancy Roth, Frank Felix, Gabriele Schaffner	
Präsenz:	Stimmberechtigte gemäss Stimmregister	1'529
	Quorum für endgültige Beschlüsse (1/5 der Stimmberechtigten)	306
	Anzahl Versammlungsteilnehmer	184
	Beteiligung in Prozent	12
	Womit gemäss § 31 des Gemeindegesetzes alle Beschlüsse dem fakultativen Referendum unterstehen.	

Traktanden:

1. Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland
2. Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung
3. Verschiedenes und Umfrage

Von Seiten der Versammlung wird keine Änderung der Reihenfolge der Traktanden gewünscht. Die Traktanden werden dementsprechend in der vorgesehenen Reihenfolge abgehandelt.

Begrüssung und Einleitung

Referent: Gemeindeammann Dr. Adrian Schoop

Im Namen des Gemeinderates begrüsst Gemeindeammann Dr. Adrian Schoop die Anwesenden zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland.

«Der beste Weg, die Zukunft vorauszusagen, ist, sie zu gestalten.» Dies sagte der ehemalige deutsche Bundeskanzler Willy Brandt. Gemeindeammann Dr. Adrian Schoop sieht, dass auch alle heute Anwesenden bereit sind, die Zukunft von Turgi aktiv mitzugestalten. Er freut sich, dass so viele stimmberechtigte Personen anwesend sind.

Der Gemeinderat hat sich in den letzten 5 Jahren intensiv mit der baulichen und planerischen Zukunft von Turgi befasst. Zusammen mit einer breit abgestützten Planungskommission hat er an mehr als 30 Kommissionssitzungen in intensiver Arbeit die inzwischen veraltete, aus dem Jahr 1996 stammende Nutzungsplanung revidiert. Auch in diesem Prozess hat der Gemeinderat gespürt, dass den Turgemerinnen und Turgemern die Zukunft ihres Dorfes am Herzen liegt. Viele heute Anwesende haben sich aktiv beteiligt, sind an die Informationsveranstaltung gekommen und haben sich zu den Ideen geäussert. Dabei hat sich – wie in jedem politischen Prozess – gezeigt, dass nicht alle immer gleicher Meinung sind. Das ist gut und richtig so. Der Gemeinderat und die Planungskommission hatten die Aufgabe, Interessen abzuwägen und eine Vorlage zu erarbeiten, die es der Gemeinde Turgi erlaubt, sich weiterzuentwickeln. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass dies gelungen ist und freut sich, heute das Ergebnis präsentieren zu dürfen.

Die umfassenden Resultate der revidierten Nutzungsplanung mit dem Bauzonen- und Kulturlandplan, der neuen Bau- und Nutzungsordnung BNO und den weiteren Instrumenten, also ein ganzes Bündel an Dokumenten, waren in der Aktenaufgabe einsehbar. An der heutigen Gemeindeversammlung wird es darum gehen, den heute Anwesenden einen Gesamtüberblick zu geben.

Einleitend erwähnt Gemeindeammann Dr. Adrian Schoop, dass an der heutigen Gemeindeversammlung eine grössere Medienvertretung als gewöhnlich anwesend ist. Der Vorsitzende weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass mit den Medienvertretern vereinbart wurde, dass Ton- und Bildaufnahmen während der Versammlung nicht erlaubt sind bzw. nur während der ersten 5 Minuten. Die Anwesenden müssen also nicht befürchten, dass Wortmeldungen oder Fragen an den Gemeinderat irgendwo öffentlich erscheinen werden.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die Versammlung von der Gemeindeganzlei auf Tonband aufgezeichnet wird. Die Anwesenden werden gebeten, bei den Voten immer den Namen zu nennen, damit das Protokoll korrekt erstellt werden kann.

TRAKTANDUM 1

Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

I. TRAKTANDENBERICHT

1. Ausgangslage

Die noch rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Turgi ist bereits mehr als 20-jährig. Sie besteht aus folgenden Unterlagen:

	Beschluss EGV ¹⁾	Genehmigung Kanton
Zonenplan 1:2'500	24. November 1995	12. November 1996
Bau- und Nutzungsordnung BNO	24. November 1995	12. November 1996
Teiländerung Spinnerei	7. Juni 2002	11. September 2002

¹⁾ Einwohnergemeindeversammlung

Die aktuellen Planungsinstrumente der Gemeinde Turgi beruhen teilweise auf nicht mehr geltenden oder veränderten übergeordneten Rechtsgrundlagen. Die neusten übergeordneten Vorgaben, die erhebliche Bevölkerungs- und Verkehrsentwicklung in den letzten Jahren sowie das Bedürfnis einer hohen Wohn- und Erholungsqualität im gesamten Gemeindegebiet bedingten im Rahmen dieser Revision der Nutzungsplanung eine vertiefte Behandlung folgender Themenbereiche:

- Qualitative Aspekte der Siedlungsentwicklung
- Siedlungsentwicklung nach Innen (haushälterische Bodennutzung)
- Abstimmung Siedlung und Verkehr

Seit Inkraftsetzung der letzten gesamthaft revidierten Nutzungsplanung haben sich diverse übergeordnete Vorgaben verändert.

- Das geltende kantonale Recht (Baugesetz BauG / Bauverordnung BauV) ist auf die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst worden. Entsprechend müssen in der neuen BNO Turgi die Begriffe und Messweisen der IVHB übernommen werden.
- Die am 3. März 2013 angenommene Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes erforderte eine Anpassung des Richtplans des Kantons Aargau. Das neue Richtplankapitel S1.2, Siedlungsgebiet, wurde vom Grossen Rat am 24. März 2015 beschlossen. In Turgi wurde im Gebiet Weichlen eine 2.1 ha grosse Fläche als Siedlungsgebiet in den kantonalen Richtplan aufgenommen, die allerdings in dieser Revision noch nicht eingezont werden soll. Die Gemeinden müssen gemäss Richtplanvorgabe die Nutzungsplanung so gestalten, dass die im kantonalen Richtplan vorgegebenen Mindestdichten erreicht werden können. Weiter wurde das Areal Bahnhof als Wohnschwerpunkt aufgenommen (Richtplankapitel S1.9).
- Gestützt auf Art. 36a Gewässerschutzgesetz GSchG müssen in der BNO die übergeordneten Vorgaben zu den Gewässerräumen umgesetzt werden. Die Nutzung und Gestaltung des Gewässerraumes wird neu in der Gewässerschutzverordnung (Art. 41c GSchV) definiert.
- Aus der Gefahrenkarte Hochwasser sind im Bauzonenplan die Hochwassergefahrenzonen darzustellen.

Die wesentlich veränderten Verhältnisse und die relativ grosse Zeitdauer seit der letzten Gesamtrevision von rund 20 Jahren bildeten den Anlass, in einer ersten Phase grundsätzliche Überlegungen über die aktuellen Ziele und Bedürfnisse der Gemeinde zu machen. Anlässlich eines Workshops wurde hierfür auch die interessierte Bevölkerung miteinbezogen. Die Grundlagen und Analysen, die Bedürfnisse und Handlungsfelder sowie die sich daraus abgeleiteten Zielvorstellungen und Massnahmen sind im räumlichen Entwicklungskonzept „REK Turgi“ zusammengestellt.

Gestützt auf die erarbeiteten Grundlagen und dem ermittelten Handlungsbedarf wurden im „REK Turgi“ sechs übergeordnete Ziele formuliert:

- Ziel 1: Turgi bewahrt und entwickelt seine Standortattraktivität und Identität.
- Ziel 2: Turgi erreicht eine massvolle und kontinuierliche Bevölkerungsentwicklung.
- Ziel 3: Turgi setzt sich für eine qualitätsvolle innere Siedlungsentwicklung ein.
- Ziel 4: Turgi stimmt die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung aufeinander ab.
- Ziel 5: Turgi setzt sich für eine attraktive Zentrumsentwicklung sowie die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen ein.
- Ziel 6: Turgi setzt sich für die Beibehaltung und Aufwertung der vielfältigen Naturräume sowie des attraktiven Naherholungsangebotes ein (auch über die Gemeindegrenzen hinweg).

2. Siedlungsgebiet Weichlen

Die Grobermittlung der Einwohnerkapazitäten zeigte, dass sich Turgi in den nächsten 15 Jahren, voraussichtlich selbst ohne spezielle planerische Massnahmen gemäss kantonaler Prognose entwickeln dürfte. In Turgi werden die neu im kantonalen Richtplan vorgegebenen Mindestdichten von 70 Einwohnern pro Hektare bereits annähernd erreicht. Bevor die Einzonung im Gebiet Weichlen vorgenommen wird, sind im Rahmen dieser Revision der Nutzungsplanung

- die vorhandenen Bauzonenreserven nach Möglichkeit zu aktivieren und
- allfällige einwohnerrelevanten Umzonungen vorzusehen sowie generelle und gebietspezifische Massnahmen zur inneren Siedlungsentwicklung zu treffen.

Um das Gebiet Weichlen einzonen zu können, müssen vertiefende Planungsarbeiten geleistet werden. Die Richtplanbeschlüsse S1.2 enthalten dazu diverse Vorgaben wie Mindestdichten, bauliche Dichte um den Wohnschwerpunkt Bahnhof, Bedarfsnachweis, Abstimmung Siedlungsentwicklung - Verkehr - Freiräume, Aufnahmefähigkeit Strassennetz, Verfügbarkeit neuer Bauzonen. Das Gebiet Weichlen befindet sich im Grundeigentum der Einwohnergemeinde Turgi. Deshalb besteht die einmalige Möglichkeit, eine zielgerichtete und in allen Belangen hochwertige Entwicklung sichern zu können. Dazu ist ein umfassender und separater, breit abgestützter Planungsprozess nötig, der beispielsweise wie folgt aussehen könnte:

- Initiierung und Festlegung des Planungsprozesses
- Zusammenstellung der Grundlagen und Rahmenbedingungen
- Entwicklung der Zielvorstellungen für das Quartier Weichlen inklusive noch vorhandener Handlungsoptionen um den Bahnhof
- Erarbeitung der Entwicklungsvorstellungen (z.B. Testplanung, Ideenwettbewerb)
- Umsetzung mittels geeigneter Instrumente (BNO, Zonenplan, Gestaltungspläne) und Trägerschaften

Um das Siedlungsgebiet Weichlen einzonen zu können, soll der Gemeindeversammlung zu gegebener Zeit ein separater Planungskredit beantragt werden.

3. Organisation und Ablauf der Planung

Die Gemeindeversammlung hat am 21. November 2013 einen Kredit für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung und für den kommunalen Gesamtplan Verkehr bewilligt. Am 23. November 2017 wurde ein Nachtragskredit genehmigt.

Für die Begleitung und Bearbeitung der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland setzte der Gemeinderat, gestützt auf eine Ausschreibung an die interessierte Bevölkerung, eine Planungskommission mit Vertretern aus verschiedenen Fachbereichen, Quartieren und politischen Interessengruppen ein. In die Planungskommission wurde je eine Vertretung des Gemeinderates und der Verwaltung (Abteilung Bau und Planung) gewählt. Zudem waren die Bau- und Planungskommission sowie die Energie- und Verkehrskommission vertreten. Damit wurde die Nutzungsplanung insgesamt breit abgestützt und die Koordination zwischen den Kommissionen, der Verwaltung und dem Gemeinderat gewährleistet.

Für die Beratung des kommunalen Gesamtplanes Verkehrs setzte der Gemeinderat eine separate Arbeitsgruppe ein, die aus dem Begleitgremium im Hinblick auf den geplanten Ausbau der Landstrasse K117 hervorging und in der auch zwei Mitglieder aus der Planungskommission vertreten waren.

Am 28. Februar 2015 fand ein Zukunftsworkshop mit der interessierten Bevölkerung statt, an welchem sich rund 70 Personen beteiligten. Die Anliegen sind im Protokoll zum Zukunftsworkshop vom 3. März 2015 zusammengefasst.

Nach intensiver Kommissionsarbeit wurde vom 13. Februar bis 31. März 2017 das öffentliche Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Am 21. Februar 2017 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Die Erwägungen zu den Anträgen aus dem Mitwirkungsverfahren sind im Mitwirkungsbericht vom 9. Oktober 2017 festgehalten.

Nach der abschliessenden kantonalen Vorprüfung der revidierten Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland erfolgte vom 28. Mai bis 26. Juni 2018 die öffentliche Auflage im Sinne von § 24 BauG.

4. Ortsbildgestaltung, Dorfzone(n) und Objektschutz

Die identitätsbildende Baustruktur mit den zugehörigen Grünräumen ist insbesondere im heutigen Dorfkern und dessen unmittelbaren Umfeld noch gut erhalten. Entsprechend sollen die Parkzonen PZ und die Spezialzone Spinnerei SZ erhalten bleiben. Die heutige grossflächige Dorfzone DZ wird aufgrund der teilweise stark unterschiedlichen baulichen Dichten und Strukturen sowie den angestrebten differenzierten Nutzungsvorgaben neu in eine Dorfkernzone DK1 und DK2 unterteilt mit folgenden Inhalten:

- In der Dorfkernzone DK1, welche beidseitig der Bahnhofstrasse und entlang der Vogelsang- / Bahnhofstrasse K438 ausgeschieden ist, soll primär das bestehende Zentrum unter Rücksichtnahme auf die kulturhistorisch bedeutsamen Bauten erhalten und gestärkt werden.
- In der Dorfkernzone DK2 wird die Erhaltung und sorgfältige innere Entwicklung der noch ablesbaren alten Dorfstruktur und der kulturhistorisch bedeutsamen Bauten der Industriekultur mit angepasster Umgebungsgestaltung angestrebt. Sie bezweckt die Pflege und Verbesserung des Ortsbildes mit den typischen Bauten, den Strassen- und grosszügigen Freiräumen sowie den weiteren prägenden Elementen wie Vorgärten und Einzelbäume.

Die unüberbauten Bereiche nördlich und südlich der Bahngleise sind im Bauzonenplan 1996 der Dorfzone Bahnhof DZ-Bhf und der Wohn- und Gewerbezone Bahnhof WG-Bhf zugewiesen. Diese Zonen wurden im Vorfeld der letzten Gesamtrevision im Hinblick auf die damalige Umgestaltung der Gleisanlagen und der Verlegung des Bahnhofgebäudes geschaffen. Das Areal Bahnhof Nord wird ins neue Zonenregime eingebunden und der Dorfkernzone DK1 zugewiesen. Das Areal Bahnhof Süd verbleibt in einer eigenen Wohn- und Gewerbezone Bahnhofareal Süd WG BS, allerdings mit Zonenbestimmungen entsprechend den aktuellen Zielen.

In Wil sind noch einzelne dörflich geprägte Elemente ablesbar. Dieser Bereich wird weiterhin in die Dorfzone DZ eingeteilt. Er bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Entwicklung des alten, dörflich geprägten Dorfteils mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen.

In der Gemeinde Turgi steht die Kapelle St. Ludwig (TUR002) an der Wildenstichstrasse unter kantonalem Denkmalschutz. Innerhalb der nicht unter kantonalem Denkmalschutz stehenden Antoniuskapelle an der Landstrasse steht zudem die Kreuzigungsgruppe (TUR001) unter kantonalem Denkmalschutz.

Im Zonenplan 1996 der Gemeinde Turgi bzw. gemäss Auflistung im Anhang 1.2 der noch rechtskräftigen BNO sind insgesamt 18 Objekte als Gebäude mit Substanzschutz bezeichnet. Im aktualisierten Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege sind insgesamt 29 Objekte, davon 27 Gebäude und 2 Brückenbauten enthalten. Zusätzliche 5 Objekte vervollständigen das Bauinventar: 2 Brunnen, 1 Wegkreuz, 1 Treppenanlage und 1 Kegelradgetriebe der Limmatkraftwerke. Die kulturhistorisch wertvollen Bauten tragen wesentlich zur Identitätsbildung der Gemeinde bei. Die jeweiligen Schutzobjekte umfassen Bauten der Industriekultur (Spinnerei-Areal, Kosthaus, Villen), ältere Wohn- / Wohn- und Geschäftshäuser aus dem 19. / 20. Jahrhundert, Brückenbauten, öffentliche Bauten (Gemeindeschulhaus, Kindergarten), reformierte und katholische Kirche und ein Restaurant. Gestützt auf das 2016 aktualisierte Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege wurden die Gebäude mit Substanzschutz überprüft und neu festgelegt.

Gemäss § 25 Abs. 2 Kulturgesetz KG erlassen die Gemeinden Vorschriften für den Schutz und die Pflege der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung. Eine planerische Umsetzung ist gemäss Hinweisen der kantonalen Denkmalpflege in jenen Fällen bindend, wo wie in Turgi ein Ortsbild von regionaler Bedeutung betroffen ist. Das neue Bauinventar (Aktualisierung 2016) bildet die Grundlage für die Aktualisierung der Gebäude mit Substanzschutz:

- Die 18 im Zonenplan bereits unter Schutz stehenden Gebäude sollen weiterhin als Gebäude mit Substanzschutz ausgedeutet werden. Es handelt sich durchwegs um Bauten, die für das Ortsbild wichtig sind, architektonische Qualitäten aufweisen und welche wesentlich zur Identitätsbildung von Turgi beitragen. Betroffen sind verschiedene Gebäudetypologien
 - des ursprünglichen Industriedorfes Turgi (Langhaus, Kosthaus, Baumwollspinnerei, Verwaltungsgebäude, Baumwollscheune, Villen),
 - öffentlicher Bauten (Gemeindeschulhaus, Kindergarten Dorf, Transformatorstation) sowie
 - weitere kulturhistorisch bedeutende Wohn- und Geschäftshäuser.

Mit der Fortführung der Unterschutzstellung wird eine Kontinuität in der Erhaltung dieser wichtigen Objekte geschaffen und eines der Hauptziele aus dem räumlichen Entwicklungskonzept umgesetzt: *Turgi bewahrt und entwickelt seine Standortattraktivität und Identität, indem ein sorgfältiger Umgang mit ortsbildprägenden Bauten, auch der Industriekultur, gepflegt wird.*

- Neu aufgenommen werden insgesamt 7 zusätzliche Schutzobjekte, welche im Bauinventar ausführlich gewürdigt und die im Rahmen der Interessenabwägung unter Beachtung der Verhältnismässigkeit und des öffentlichen Interessens als wichtig eingestuft sind:
 - Die katholische Pfarrkirche (TUR902) an der Weichlenstrasse und die reformierte Pfarrkirche (TUR 903) am Kirchweg sind in den fachlichen Würdigungen mit ihren betont modernen Formen als schutzwürdig eingestuft. Für die reformierte Pfarrkirche hat der Gemeinderat im Vorfeld der Revision ein separates und ausführlicheres Gutachten in Auftrag gegeben, welches zum gleichen Schluss kommt.
 - Die Eisenbahnbrücke über die Limmat (TUR 911) wird im Bauinventar mit ihren architektonischen Qualitäten gewürdigt, dessen sorgfältig gestaltetes Bauwerk sich weitgehend an die herausragende Brücke an der Strecke nach Brugg orientiert. Sie wird als Kulturobjekt im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnet.
 - Bei der Treppenanlage im Gut (TUR 925) handelt es sich nicht um ein Gebäude. Die Treppenanlage liegt jedoch in der unmittelbaren Achse zwischen dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der Spinnerei und der Fabrikantenvilla. Sie soll als Kulturobjekt K04 geschützt werden.

- Die beiden Wohnhäuser an der Poststrasse 4 und 6 (TUR 928 / TUR 929) sind wichtige Zeitzeugen einer ausgeprägten Architektursprache und insgesamt auch gut erhalten.
- Das alte Feuerwehrhaus (Musighüsli / TUR 931) an der Bahnhofstrasse 23 ist vor allem durch seine Fassaden und die prägende Stellung im Strassenraum von Bedeutung. Im Innern findet sich keine erhaltenswerte Substanz mehr. Die Liegenschaft gehört bis vor kurzem der Einwohnergemeinde, wurde zwischenzeitlich an einen privaten Interessenten veräussert mit der Auflage, eine Neu- und Umnutzung im Sinne eines Schutzobjektes vornehmen zu müssen.

5. Neuer Bauzonenplan / wichtigste Anpassungen

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland besteht aus dem Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500 sowie der Bau- und Nutzungsordnung BNO. Im Bauzonen- und Kulturlandplan wird zwischen Genehmigungsinhalt und Orientierungsinhalt unterschieden.

Anstelle der Dorfzone DZ und der Dorfzone Bahnhof DZ-Bhf wird mit den *Dorfkernzonen DK1 und DK2* sowie der *Dorfzone DZ* ein neues Zonenregime eingeführt. In diesen neuen Zonen gelten wie bisher grundsätzlich erhöhte qualitative Anforderungen, die jedoch im Hinblick auf die angestrebte Siedlungstypologie und die priorisierten Nutzungen differenzierter ausformuliert sind.

Die *Wohnzonen W2, W2E, W3 und W3+* umfassen die primär dem Wohnen dienenden Quartiere. Wie bisher ist infolge der hohen Lärmbelastung entlang der Landstrasse und der Vogelsangstrasse / Bahnlinie eine Aufstufung in die Empfindlichkeitsstufe III nötig. Das Quartier Gehling wird der neu geschaffenen *Wohnzone 2 Erhaltung W2E* zugeteilt und bezweckt entsprechend der vorhandenen Siedlungstypologie die strukturelle Erhaltung und sorgfältige Entwicklung durch kleinkörnige Gebäudeflächen samt den typischen Vorgärten. Die *W3* umfassen durchwegs von der bisherigen *W2* vorgenommene Aufzonungen und sollen für verdichtete Wohnbauformen dienen. Die betreffenden Quartiere im Ortsteil Wil bestehen bereits aus unterschiedlichen Gebäudetypologien, weisen auch schon mehrheitlich dichtere Wohnbauformen auf oder verfügen über diverse ältere Mehrfamilienhäuser. Die *W3+* beinhalten die bisherigen *W3*, welche in der bestehenden Situation teilweise deutlich mehr als 3 Vollgeschosse aufweisen. Mittels Gestaltungsplan sollen auf Arealen mit bereits vorhandenen höheren Bauten, unter Beachtung wesentlich höherer qualitativer Anforderungen, bis zu 8 Vollgeschosse (Bahnhofareal) ermöglicht werden. Die *W2* umfasst weitgehend mit Einfamilienhäusern überbaute Flächen.

Die bisherige Wohn- und Gewerbezone *WG2* am Friedhofweg wurde im neuen Bauzonenplan in die *Wohnzone W2* überführt, da es sich um ein reines Wohnquartier handelt. Dafür wurden diese Bereiche infolge der Lärmbelastung die Empfindlichkeitsstufe III eingeteilt.

Die *Wohn- und Gewerbezone WG3* wird im Gebiet Weichlen belassen und im Gebiet Gehling leicht erweitert. Die *WG3*-Zonen befinden sich an gut erschlossenen Lagen, wo gemischte Wohn- und Gewerbenutzungen raumplanerisch zweckmässig sind oder wo wegen der Lärmbelastung eine Aufstufung in die Empfindlichkeitsstufe III situationsgerecht ist. Die Zonenbestimmungen ermöglichen wie bisher durchmischte Nutzungen bis maximal mässig störendes Gewerbe. Um ein respektvolles Nebeneinander von Gewerbe im Wohnumfeld zu sichern, müssen sich entsprechende Bauten bezüglich Körnigkeit, Durchgrünung und Immissionen angemessen einfügen.

Die neue *Gewerbe- und Wohnzone GW* ist aus der ehemaligen Zone *WG3* im Gebiet Hausäcker entstanden. Aufgrund der Lage des schmalen Landstreifens zwischen der Landstrasse K117 und dem Bahngleis sowie der gut ausgebauten Erschliessung ist eine Fokussierung auf mehrheitlich gewerbliche bis industrielle Nutzungen raumplanerisch zweckmässig. Sofern die wohnhygienischen Anforderungen erfüllt sind, ist in der *GW* eine untergeordnete Anzahl Wohnungen zulässig. Die *Gewerbezone GE* bleibt in der Ausdehnung unverändert. Das Areal wird für die Abwasserreinigungs- und die Kehrlichtverbrennungsanlage genutzt. Für beide Zonen *GW / GE* werden dem Ort angemessene, aber gleichwohl der Ermöglichung der Nutzungen dienende Einpassungsbestimmungen formuliert.

Die *Spezialzone Spinnerei SZ* wird entsprechend der bisherigen Zonenabgrenzung beibehalten. Ebenso bleiben die Zonenbestimmungen weitestgehend unverändert, da diese in starker Anlehnung an den Richtplan Spinnerei definiert wurden. Der Richtplan Spinnereiareal vom März 2004 behält seine Gültigkeit als behördenverbindliches Planungsinstrument gemäss § 6 BNO. Falls der Richtplan nicht sachgerecht umgesetzt wird, kann der Gemeinderat explizit gestützt auf § 19 Abs. 3 BNO das Vorliegen eines Gestaltungsplanes verlangen.

Die *Parkzone PZ*, die der umfassenden Erhaltung der kulturgeschichtlich bedeutsamen Bauten mit den schutzwürdigen Parkanlagen, Bäumen und den weiteren dazugehörigen Parkelementen dient, bleibt in ihrer Ausdehnung unverändert mit Ausnahme der Umzonung der Liegenschaft Kronenstrasse 17. Es handelt sich um die prägenden Parkanlagen im Dorf Turgi und auf der Anhöhe im Gehling. Wohnen ist explizit zulässig und der Bau von Neubauten kann aufgrund von Fachgutachten im Einzelfall unter Beachtung der Schutzziele geprüft werden. Im Bereich der Parkanlage der Villa Sonnenschein an der Kronenstrasse (Schutzobjekt Nr. 914) ist neu ein schraffierter Bereich aufgenommen, in dem eine Überbauung nur gestützt auf einen Wettbewerb oder einen Studienauftrag erfolgen kann. Als Richtzone gilt die Wohnzone W2.

Die *Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OE* umfassen diejenigen Nutzungen, die dem öffentlichen Interesse dienen. Die Nutzungsreserven müssen üblicherweise für einen grösseren Planungshorizont ausgelegt werden, um spätere Ausbauten in der Nähe bestehender öffentlicher Bauten und Anlagen nicht zu verunmöglichen. Den Zonen OE ist grundsätzlich die Lärmempfindlichkeitsstufe II zugewiesen. In den lärmvorbelasteten Gebieten gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Die Zonen OE sollen in der bisherigen Grösse und der nutzungsbezogenen Zuordnung beibehalten werden. In den speziell bezeichneten Bereichen der reformierten und katholischen Kirche sind Drittnutzungen mit Publikumsverkehr (z.B. Gastronomie, Tanzateliers, Museen, Seminarräume sowie - unter Bedingungen und Auflagen - Wohnen im Alter) zulässig, soweit sie dem Primärzweck entsprechen.

Die *Grünzonen GR* und die *Freihaltezone FH* sichern wie bisher einzelne ökologisch, landschaftlich oder freiraumplanerisch bedeutende Bereiche im Siedlungsgebiet.

6. Bau- und Nutzungsordnung

Die Bau- und Nutzungsordnung BNO umfasst wie bisher das gesamte kommunale Bau- und Planungsrecht. Der Aufbau entspricht der kantonalen Muster-BNO. Neben der Umstellung auf das harmonisierte Baurecht werden insbesondere in folgenden Aspekten Anpassungen vorgenommen:

- aktuelle Bedürfnisse und Ziele sowie Erfahrungen in der Anwendung
- Umsetzung der neuen Themenbereiche in Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach Innen sowie der Abstimmung Siedlung und Verkehr
- aktualisierte kantonale Muster Bau- und Nutzungsordnung
- Integration der übergeordneten Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Ergebnisse der aktualisierten Schutzzonen und -objekte.

Die innere Siedlungsentwicklung kann nicht allein auf die Quantitätssteigerung ausgelegt werden, da bestehende Qualitäten und Sensibilitäten berücksichtigt werden müssen. Die grundlegende Ausrichtung der BNO sieht deshalb vor, eine jeweils im örtlichen Kontext angemessene Verdichtung mit einer zonentypischen Durchgrünung zu sichern, wobei auch ökologische Aspekte einbezogen werden sollen.

In der neuen Bau- und Nutzungsordnung BNO sowie im Bauzonenplan werden verschiedene Bestimmungen aufgenommen, die eine qualitative innere Siedlungsentwicklung sicherstellen, z.B.:

- Möglichkeit, dass der Gemeinderat das Vorliegen eines Gestaltungsplanes verlangen kann bei parzellenübergreifenden Erschliessungen und Überbauungen grösserer Areale, die insgesamt zu einer besseren Gesamtlösung beitragen soll (§ 4 Abs. 3 BNO).
- Rechtliche Grundlage geschaffen, damit der Gemeinderat ab einer bestimmten Höhe (3 Vollgeschosse), Dichte (Ausnützungsziffer 0.7) oder in 2-geschossigen Zonen bei grösseren Flächen, schwierig überbaubaren oder gut einsehbaren Hanglagen einen Wettbewerb oder Studienauftrag verlangen kann (§ 9 BNO).
- In älteren Dorfteilen (Dorfkernzonen und Dorfzone) entsprechend der ortsbaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Besonderheiten differenzierte qualitative Bestimmungen aufgenommen. Zonentypisch differenzierte Anforderungen an die Aussenräume (§§ 11 bis 13 BNO).
- Neue Wohnzone W2E für das Quartier im Gehling geschaffen mit dem Ziel der strukturellen Erhaltung, ausgehend von den feinkörnigen Gebäudeflächen und der typischen Aussenraumelemente (§ 15 Abs. 4 BNO).
- In den Zonen GW und GE werden zur optischen Gliederung des Siedlungsraumes und als sanfter Übergang zur offenen Landschaft entlang des Zonenrandes Begrünungen mit einheimischen Laubbäumen und Gehölzen verlangt (§ 17 Abs. 4 BNO).
- In den Zonen GW und GE kann der Gemeinderat zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung Auflagen machen (§ 17 Abs. 5 BNO).
- Generelle Beibehaltung der Parkzonen als Ortsbild prägende, optisch wirksame und ökologisch wertvolle Elemente im Siedlungsgebiet (§ 18 BNO).
- Innerhalb der Parkzone der Villa Sonnenschein mit Überbaumöglichkeit muss ein Wettbewerb oder ein Studienauftrag durchgeführt werden, worin eine gesamtheitliche Konzeption ersichtlich wird (§ 18 Abs. 5 BNO).
- Beibehaltung der Spezialzone Spinnerei mit dem Zweck der Erhaltung der kulturgeschichtlich bedeutsamen Bauten mit deren Umgebung (§ 17 BNO).
- Beibehaltung Grünzone / Freihaltezone zur Sicherung der entsprechenden Freiräume sowie ökologisch und landschaftlich bedeutsamen Flächen im Siedlungsgebiet (§§ 21 / 22 BNO).
- Erweiterte Bewilligungspflicht für die Gebäude mit Substanzschutz (§ 27 Abs. 1 BNO) sowie in den Dorfkernzonen und in der Dorfzone (§ 54 Abs. 3 BNO).
- Qualitätssichernde Bestimmung bzgl. Anordnung und Gestaltung von Parkfeldern (§ 50 BNO) sowie von Veloabstellplätzen / Kinderwagen (§ 51 BNO).
- Präzisierende qualitätssichernde Bestimmungen bezüglich Anordnung und Gestaltung von Spielplätzen und gemeinschaftlichen Aufenthaltsflächen (§ 52 BNO).
- Beizug von Fachleuten (z.B. Architektur, Städtebau, Landschaftsarchitektur, Bau- und Planungsrecht) im Hinblick auf die Beratung zur Erhaltung, Pflege und qualitativen Entwicklung in den Dorfkerne- und in der Dorfzone (§ 55 Abs. 1 BNO). Beurteilung anhand von Fachgutachten (§ 55 Abs. 2 BNO).
- Einbezug der neuen Möglichkeit gemäss BauV bei den Dachaufbauten mehr als ein Drittel von der Fassadenlänge zuzulassen, sofern eine einwandfreie architektonische und dachschonende Gestaltung erreicht wird bis maximal zur Hälfte der Fassadenlänge (§ 56 BNO).
- Sorgfältige Gestaltung der Dächer an landschaftlich exponierten Lagen, im Bereich von geschützten Objekten sowie in den Kern- und Dorfzonen (§ 56 BNO).
- Pflicht zur vollständig extensiv zu begrünenden Flachdächern und Pultdächern bis zu einer Neigung von 10° (§ 56 BNO).
- Präzisierte Vorgaben zur Aussenraumgestaltung bezüglich der Masse von Terrainveränderungen und der Anforderungen an die Umgebungsgestaltung (§ 57 BNO).
- Gesetzliche Grundlage für Vollzugsrichtlinien über Schutzzonen und -objekte (§ 61 BNO).

7. Abstimmung Siedlungs- und Verkehrsentwicklung

Parallel zu dieser Revision der Nutzungsplanung wurde ein kommunaler Gesamtplan Verkehr KGV nach § 54a BauG erarbeitet. Der KGV bildet die Basis für die in § 13 Abs. 2bis BauG geforderte Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.

Besondere verkehrliche Herausforderungen in Turgi sind die Verkehrsbelastungen der Hauptverkehrsachsen Landstrasse K117 und Vogelsangstrasse K438. Insbesondere auf der K117 besteht ein hoher Lastwagenanteil am Gesamtverkehr. Um den Durchgangsverkehr durch die Wohnquartiere zu verhindern, bestehen auf den Quartierstrassen in verschiedenen Bereichen Zufahrtsbeschränkungen. Diese Massnahmen führen dazu, dass die Quartiere weitgehend frei sind von Durchgangsverkehr. Keine solche Beschränkung besteht auf der durchgehenden Verbindung von der Weichlenstrasse zur Gehlingstrasse. Hier ist sicher zu stellen, dass kein unerwünschter Schleichverkehr entsteht. Die Allmendstrasse soll im Rahmen zukünftiger Sanierungen sicher und gestalterisch optimiert konzipiert werden.

Im KGV ist u.a. die verkehrliche Anbindung an das vorhandene übergeordnete Strassennetz sowie an die Bahn- und Buslinien aufgezeigt. Im Bauzonenplan werden die Zonen mit hoher baulicher Dichte an den gut mit dem öffentlichen Verkehr erreichbaren Lagen angeordnet. Die geeignete Anordnung der Nutzungen erfolgt mittels der Zonierungen im Bauzonenplan (z.B. Dorfkernzonen im Zentrum, WG3 entlang der Hauptverkehrsachsen). In den Zonenbestimmungen wird beispielsweise darauf hingewirkt, dass die Zufahrts- und Manövriertflächen konzentriert angeordnet werden müssen, so dass noch Platz für Freiräume möglich ist.

Die Ergebnisse aus dem KGV wurden mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung abgeglichen. So flossen beispielsweise folgende konkreten planerischen Massnahmen ein:

- Minimale und maximale Anzahl Parkfelder mittels Abminderungsfaktoren, aufgeteilt in die Zonen A (Turgi Dorf) und B (Turgi Wil, Gehling).
- Rechtliche Grundlagen für Erlass einer Parkplatzbewirtschaftung und eines Parkleitsystems in den Zonen DK und OE sowie für Verpflichtung Privater zur Beteiligung an den Kosten.
- Rechtliche Grundlage worin ab definiertem Schwellenwert von 30 Parkfeldern ein Mobilitätsmanagementkonzept verlangt wird.
- Rechtliche Grundlage für autoreduziertes Wohnen im Dorf Turgi um den Bahnhof.
- Differenzierte Zulassung von Verkaufsnutzungen je Zone (Umsetzung Richtplanbeschluss S3.1/1.1).
- Rechtliche Grundlage um aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes oder der Freiraumgestaltung eine unterirdische Parkierung verlangen zu können.

Der Mobilitätsplan enthält folgende Massnahmen:

- Gestaltung des Strassenraums der Landstrasse K117; Verbesserung Verkehrssicherheit und Fusswegquerungen / -verbindungen, Umsetzung durchgehende kantonale Radroute, optische Rhythmisierung durch Schaffung von ortsbaulichen Merkpunkten sowie nach Möglichkeit von punktuellen Begegnungs- und Aufenthaltsräumen.
- Gestaltung des Strassenraums der Vogelsangstrasse K438; Behebung Unfallgefahren, sicheres Queren für Fussgänger und Radfahrer.
- Bahnhof Turgi als bedeutenden Umsteigeort erhalten / punktuelle Verbesserung OeV-Angebot; Anschlüsse für Buslinien, Standort für Park & Ride, Bike & Ride. Unter der Bahnlinie zweite Unterquerung der Gleisanlage für Veloverkehr.
- Anschluss an regionalem Public-e-Bike Verleihsystem (BadenRegio Bike).
- Die Gemeinde prüft die Erweiterung des Angebots an Car-Sharing-Standorten.
- Allmendstrasse als Erschliessungsstrasse im Mischverkehr mit strassenraumgestalterischer Optimierung und Beachtung Schulwegsicherheit.
- In der neuen BNO sind die Voraussetzungen für autoreduzierte und autofreie Nutzungen bei geeignetem Mobilitätskonzept zu schaffen.

- Mit einem angepassten Zonenregime wird die Erschliessungsgüte für eine erhöhte bauliche Dichte (z.B. Gestaltungsplan Areal Bahnhof Süd, Ermöglichung höherer Bauten) genutzt.

In den Teilplänen Strassennetz / MIV, Öffentlicher Verkehr, Veloverkehr und Fussverkehr werden die Massnahmenbereiche mit ihrem Ortsbezug dargestellt.

Der kommunale Gesamtplan Verkehr KGV wurde am 26. Juli 2018 vom Vorsteher des kantonalen Departementes Bau, Verkehr und Umwelt genehmigt. Der KGV ist behördenverbindlich.

8. Nutzungsplanung Kulturland

Im rechtskräftigen Kulturlandplan der Gemeinde Turgi sind die Landwirtschaftszonen bereits grundeigentümerverbindlich festgelegt. Im Rahmen dieser Revision musste vor allem überprüft werden, ob die bestehenden Betriebe dem veränderten übergeordneten Planungsrecht (RPG, BauG, Richtplan) entsprechen und welche Spezialzonen im Kulturland ausgeschieden werden können bzw. müssen. Aufgrund dieser Abklärungen sind keine Speziallandwirtschaftszonen und auch keine Entwicklungsstandort Landwirtschaft ESL erforderlich.

Im Kulturlandplan müssen die Schutzzonen und -objekte grundeigentümerverbindlich, das heisst mit relativ hoher Verbindlichkeit festgelegt werden. Bei der Ausscheidung der einzelnen Objekte ist deshalb eine gewisse Zurückhaltung geboten. Insbesondere soll den Bestrebungen der gesamtbetrieblichen Bewirtschaftungsvereinbarungen mit den Landwirten zur Abgeltung ökologischer Leistungen nicht entgegen gewirkt werden.

Die wichtigste und vor allem formal und hinsichtlich Bearbeitungstiefe einheitliche Grundlage bildet die Begehung vom Sommer 2015 und die Dokumentation der Objekte mit Stand September 2016 sowie der zugehörige Grundlagenplan Natur und Kultur 1:5'000. Gestützt auf die Grundlagenarbeiten wurde eine Bewertung vorgenommen und der Schutzzumfang für jede Kategorie im Einzelnen diskutiert. Aufgrund der Beratung in der Planungskommission wurden folgende Schutzzonen und -objekte in den Kulturlandplan aufgenommen:

- 10 Trockenstandorte
- 12 Feuchtstandorte, davon 4 Uferbereiche entlang der Limmat und die Limmatinsel
- 43 Hecken
- 10 Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen
- 11 Kulturobjekte

Angesichts der Bedeutung und des bereits bisher umfassenden Schutzes wurde zudem ein Inventar der bedeutendsten historischen Gärten erstellt, welche als Parkzonen geschützt bleiben.

9. Ergebnisse der öffentlichen Auflage

Nach Freigabe der bereinigten Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde (abschliessender Vorprüfungsbericht) erfolgte das Auflageverfahren resp. das Einwendungsverfahren (§ 24 BauG). Innert dieser Frist wurden insgesamt sieben Einwendungen eingereicht.

Der Gemeinderat entschied am 26. November 2018, ob und wie die Anträge berücksichtigt werden. Von den sieben Einwendungen wurden deren drei vollständig abgelehnt. Eine Einwendung wurde grösstenteils abgelehnt mit dem einzigen Entgegenkommen bezüglich der Ergänzung von § 15 Abs. 4 BNO. Bei den übrigen drei Einwendungen erfolgte eine teilweise Gutheissung, indem für fast alle Anträge eine entgegenkommende Formulierung in der BNO oder Anpassung im Bauzonenplan vorgenommen wurde.

Gestützt auf die Einwendungsentscheide wurden an der Vorlage folgende Anpassungen vorgenommen.

- Ergänzung von § 9 Abs. 1 BNO mit folgendem Wortlaut: Der Gemeinderat kann, *unter Wahrung eines genügenden öffentlichen Interessens und der Verhältnismässigkeit*, bei folgenden Planungs- oder Realisierungsabsichten einen Wettbewerb oder Studienauftrag verlangen.
- Anpassung § 10 BNO: In der Dorfkernzone DK2 wird der Richtwert für die Ausnützungsziffer bei 0.7 festgelegt (anstelle 0.65 - 0.70).
- Eingrenzung Geltungsbereich § 11 Abs. 3 BNO: *Südlich der Kantonsstrassenparzelle Nr. 3 bezieht sich der Geltungsbereich dieser Bestimmung auf die Parzelle Nr. 97 (Liegenschaft Rest. Diana) und auf die Parzelle Nr. 98 (SBB-Areal westlicher Teil bis zur bestehenden Ausfahrt).*
- Anpassung § 12 Abs. 4 BNO mit folgendem Wortlaut: *Ab einer Ausnützungsziffer von 0.6 ist ein Fachgutachten nötig, in dem die Einhaltung der qualitativen Anforderungen gemäss Abs. 1 und 3 BNO ausgewiesen wird. Das Fachgutachten ist mit dem Baugesuch aufzulegen.*
- Ergänzung § 15 Abs. 4 BNO, Einfügung letzter Satz: *Wenn die Parzellenform keine sinnvolle Bebauung zulässt, kann die sich aus dem grossen Grenzabstand ergebende Freifläche auf der Parzelle anders angeordnet werden.*
- Ergänzung § 18 Abs. 5 BNO: *Bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung erfordern keinen Wettbewerb / Studienauftrag.*
- Ergänzung § 27 Abs. 1 BNO: *Bauliche Veränderungen aller Art sind bewilligungspflichtig, auch wenn sie gemäss § 49 BauV bewilligungsfrei sind, aber nur soweit Schutzziele betroffen sind.*
- Die Trockenstandorte T04 / T06 werden nicht unter Schutz gestellt, sondern lediglich im Inventar belassen.
- Anpassung der Grundlage „Dokumentation zu den bedeutenden historischen Gärten“ des Objektes Villa Sonnenschein.

10. Fazit und Würdigung

Die gesamthaft revidierte Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland ist auf die kantonalen, regionalen und kommunalen Grundlagen abgestützt. Sie bildet das Ergebnis der Abwägung von Bau-, Landwirtschafts- und Schutzinteressen. Die Gemeinde Turgi erhält so ein aktualisiertes Planungsinstrument, das eine qualitätsvolle und auf die örtliche Situation differenziert abgestimmte Entwicklung sicherstellt.

Antrag: **Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, bestehend aus dem Bauzonen- und Kulturlandplan sowie der Bau- und Nutzungsordnung inklusive Anhänge, sei zu genehmigen.**

II. AUSFÜHRUNGEN DES GEMEINDERATES

Referent: Gemeindeammann Dr. Adrian Schoop

Wie anhand der Bilder der PowerPoint-Präsentation ersichtlich ist, sind die Themen der Nutzungsplanung sehr vielschichtig. Verdichtung oder in der Planungssprache die innere Siedlungsentwicklung, Freiflächen und Erhalten von Grünraum, Bewahren, Gebäude mit Substanzschutz, Eigenheiten von Quartieren etc. sind wichtige Stichworte oder Themen einer Nutzungsplanung. Diese und weitere Themengebiete haben im Turgemer Planungsprozess eine zentrale Rolle gespielt.

Im gesamten Revisionsprozess haben sich die Planungskommission und der Gemeinderat Überlegungen zur bisherigen und zukünftigen Entwicklung in Turgi gemacht und diesbezüglich sowohl qualitative als auch quantitative Aspekte in ausgewogener Masse beigezogen. Es wurde analysiert, wie sich Turgi in den letzten Jahren entwickelt hat, insbesondere wie sich die Quartiere entwickelt haben, wo Potential zu Wachstum besteht und welches Wachstum angestrebt werden soll.

Ausgangslage

Die Nutzungsplanung einer Gemeinde besteht aus dem Bauzonen- und Kulturlandplan sowie der Bau- und Nutzungsordnung, kurz BNO. Das sind zwei eigenständige Dokumente. Die BNO hat ausserdem verschiedene Anhänge. Einer dieser Anhänge ist das sogenannte Bauinventar, in welchem diejenigen Bauten enthalten sind, welche der Gemeinderat kommunal schützen will. Der Vorsitzende wird den Anwesenden die beiden Instrumente der Nutzungsplanung vorstellen. Dabei wird auch auf das Bauinventar bzw. auf die neu aufzunehmenden Schutzobjekte eingegangen.

Wieso ist die Revision der Nutzungsplanung überhaupt notwendig? Die beiden noch rechtskräftigen Planungsinstrumente, der Bauzonenplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung, wurden von anfangs bis Mitte der 1990er Jahre erarbeitet und sind seit dem Jahr 1996 rechtskräftig. Seither ist nicht nur viel Zeit vergangen, sondern es haben sich vor allem verschiedene Rahmenbedingungen verändert und die Vorstellungen der Gemeinde sind anhand der zwischenzeitlichen Entwicklung anders zu betrachten. Seit der letzten BNO-Revision sind neue Themenbereiche relevant geworden wie beispielsweise die innere Siedlungsentwicklung. Auch haben sich diverse Begriffe (Beispiel: Attika-Definition) und Messweisen (Beispiel: Höhenmasse) aufgrund des harmonisierten Baurechts verändert.

Planungsprozess / Verfahrensschritte

Konkret hat der Planungsprozess rund 5 Jahre beansprucht. Der letzte Verfahrensschritt war die öffentliche Auflage mit den Einwendungsverhandlungen. Die jetzt vorliegenden Planungsinstrumente beruhen auf einem breit abgestützten Planungsprozess, unter anderem auf intensiven Diskussionen in der Planungskommission, welche vom Gemeinderat eingesetzt wurde.

Planungskommission

Der Gemeinderat hat für den Planungsprozess eine breit abgestützte Kommission eingesetzt. Diese besteht aus 12 Mitgliedern, welche die verschiedenen politischen Stossrichtungen, aber auch die verschiedenen Ortsteile sowie unterschiedliche Fachrichtungen wie Verkehr und Architektur einbrachten. Begleitet wurde der Prozess fachlich durch den externen Raumplaner Paul Keller vom Büro Arcoplan, welcher heute ebenfalls anwesend ist. Die Kommission hat sich rund 30 Mal zu einer Sitzung getroffen. Die Mitglieder der Planungskommission mit den unterschiedlichen Interessens- und Fachgebieten können die Anwesenden der PowerPoint-Präsentation entnehmen.

Räumliches Entwicklungskonzept (REK Turgi)

In einer ersten Phase der Planungsarbeiten wurde das räumliche Entwicklungskonzept (REK Turgi) erarbeitet. Darin enthalten sind die Hauptziele für die Revision der Nutzungsplanung. Diese Hauptziele wurden vor allem auch aus dem Ziel-Workshop vom Februar 2015 erschaffen und aus den Erkenntnissen dieses Workshops konnten die unterschiedlichsten Standpunkte aus der Bevölkerung miteinbezogen werden. Viele von den Anwesenden waren an diesem Workshop mit dabei. Die sechs Hauptziele lauten, Turgi...

- bewahrt und entwickelt seine Standortattraktivität und Identität.
- erreicht eine massvolle und kontinuierliche Bevölkerungsentwicklung.
- setzt sich für eine qualitätsvolle innere Siedlungsentwicklung (oder eben Verdichtung) ein.
- stimmt die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung aufeinander ab.
- setzt sich für eine attraktive Zentrumsentwicklung sowie die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen ein.
- setzt sich für die Beibehaltung und Aufwertung der vielfältigen Naturräume sowie des attraktiven Naherholungsangebotes ein (auch über die Gemeindegrenzen hinweg).

Im Konzeptplan Siedlung und Landschaft als Teil des REK sind die konkreten Stossrichtungen der angestrebten Gemeindeentwicklung dargestellt. Im Bereich Zentrum / Dorf wird in differenzierter Weise dargestellt, wo sich das funktionale Zentrum entwickeln soll (also Läden und Infrastruktur) und wo innerhalb der bisherigen Dorfzone (neu DK2) eine sorgfältige bauliche und umgebungsgestalterische Entwicklung gesichert werden soll. Der Bereich Bahnhof Nord wird bezüglich möglicher Nutzungen ein wenig geöffnet, wobei weiterhin ein Gestaltungsplan nötig ist. Im Gebiet Bahnhof Süd ist weiterhin eine gesamthafte Planung nötig, wobei die Lärmimmissionen in besonderem Masse beachtet werden müssen. Der Konzeptplan zeigt schliesslich für die Wohngebiete, wo kleinteilige Strukturen und wo eher dichte Wohngebiete bestehen bzw. entstehen sollen. Die daraus resultierende Zonierung bzw. die für die verschiedenen Quartiere geltenden Zonenvorschriften sind im Bauzonen- und Kulturlandplan ersichtlich.

Grundlagen / Übergeordnete Vorgaben

Für eine Nutzungsplanung gibt es zahlreiche übergeordnete Vorgaben. Eine wichtige planerische Grundlage ist der kantonale Richtplan, welcher im Jahr 2011 nach einer Gesamtrevision durch den Grossen Rat beschlossen wurde. Dieser enthält auch Punkte, welche in Turgi speziell zu beachten sind und in geeigneter Weise umgesetzt werden müssen. Gemäss Richtplan hat

- Turgi ein Ortsbild von regionaler Bedeutung und
- befindet sich im urbanen Entwicklungsraum (urbaner Entwicklungsraum kommt direkt vor den kantonalen Zentren Baden, Brugg, Aarau)

Weiter sagt der Richtplan, dass Turgi einen Wohnschwerpunkt im Bahnhofgebiet darstellt bzw. wird das Bahnhofsgelände als Entwicklungsschwerpunkt kantonaler Bedeutung ausgewiesen.

Speziell ist auch auf das Gebiet Weichlen hinzuweisen, welches zwar gemäss Richtplan bereits als Siedlungsgebiet ausgeschieden ist, aber in diesem Revisionsprozess von der Gemeinde noch nicht als Bauzone eingezont werden soll. Gemeindeammann Dr. Adrian Schoop wird später noch auf diesen Punkt zurückkommen. Ein weiteres wichtiges Thema, welches im Richtplan enthalten ist, ist die verstärkt anzustrebende Siedlungsentwicklung nach Innen.

Innere Siedlungsentwicklung

Anhand von Bildern verschaffet der Vorsitzende den Anwesenden einen Überblick über die vielfältigen Qualitäten, die Turgi aufweist. Turgi hat einen Bahnhof mit noch unüberbautem Land, Bauten der Industriekultur sowie Lagen an der Limmat und Quartiere mit ganz unterschiedlichen Strukturen und Eigenschaften. Es stellt sich die Frage, welche Strukturen erhalten werden sollen und wo eher eine Veränderung bzw. eine Entwicklung stattfinden kann.

Das Thema der inneren Siedlungsentwicklung als zentraler Aspekt des aktualisierten kantonalen Richtplanes hat in der Turgemer Nutzungsplanungsrevision ein Hauptkriterium dargestellt. Die Planungskommission hat die einzelnen Quartiere und Ortsteile von Turgi analysiert und eine Strategie für Auf- und Umzonungen sowie für das innere Verdickungspotenzial festgelegt. So sollen identitätsbildende und kulturhistorisch bedeutsame Orte wie das Spinnerei-Areal erhalten werden. Gewachsene und teilweise noch gut durchgrünte Quartiere sollen angemessen entwickelt werden können, aber gleichzeitig auch eine gute Qualität der Bauten und der Umgebung aufweisen.

Bauzonen- und Kulturlandplan

Der jetzt im Entwurf vorliegende Bauzonen- und Kulturlandplan ist das Ergebnis von den vorher beschriebenen Grundlagenarbeiten. In diesem Zusammenhang wurde das Zonenregime jedoch nicht komplett neu geschaffen, sondern gezielt angepasst, präzisiert und erweitert.

Im Bereich Turgi Dorf wird die bisherige Dorfzone neu in eine Dorfkernzone DK1 und DK2 aufgeteilt. In die DK1 wird auch das Areal Bahnhof Nord einbezogen. In der DK1 sollen die bestehenden Zentrumsbereiche unter Rücksichtnahme auf die kulturhistorisch bedeutsamen Bauten der Industriekultur erhalten und qualitativ entwickelt werden. Angestrebt wird eine attraktive Nutzungsmischung mit einem angemessenen Anteil publikumsorientierter Nutzungen wie Läden, Restaurants und Dienstleistungen. Die Dorfkernzone DK2 dient der Erhaltung und sorgfältigen inneren Entwicklung der noch ablesbaren Dorfstruktur und der kulturhistorisch bedeutsamen Bauten der Industriekultur.

Der Bereich Bahnhof Süd wird als Wohn- und Gewerbezone Bahnhof Süd bezeichnet. Es besteht neu die Möglichkeit, etwas höher zu bauen (3 bis 4 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attika), aber gleichzeitig ist eine situationsgerechte bauliche Konzeption zu sichern. Die Gestaltungsplanpflicht bleibt bestehen. Im mittleren Bereich können bis zu 8 Vollgeschosse realisiert werden, was aber nur gestützt auf einen Wettbewerb möglich wäre. Im Übrigen wurden die bestehenden Zonen südlich der Weichlenstrasse (W3 / WG3) im Grundsatz belassen. Das Quartier Gehlig wird neu der Wohnzone 2 Erhaltung W2E zugewiesen. Die Wohnzonen W2 umfassen die primär dem Wohnen dienenden Schilder in kleinteiligen Strukturen.

Im Bereich Turgi Wil, südlich der Landstrasse, wurden die Wohnzonen belassen, anhand der bestehenden Strukturen aber näher an die heute vorhandene Situation angepasst. Die Abfolge von W2, W3 und W3+ entspricht der grösstenteils vorhandenen Strukturen in den jeweiligen Teilgebieten. Die Dorfzone im alten Dorfteil Wil wird im Grundsatz belassen. Nordöstlich davon ist die neu geschaffene Gewerbe- und Wohnzone ausgeschieden wegen der starken Lärmbelastung.

Gebäude mit Substanzschutz

Bisher sind bereits 18 Objekte als Gebäude mit Substanzschutz im Zonenplan enthalten. Diese betreffen sehr unterschiedliche Gebäudetypologien wie Bauten der Industriekultur, öffentliche Bauten sowie Wohn- und Geschäftshäuser. Es handelt sich hier um Bauten, die für das Ortsbild wichtig sind, architektonische Qualitäten aufweisen und wesentlich zur Identitätsbildung beitragen.

Neu zur Aufnahme als Gebäude mit Substanzschutz empfiehlt der Gemeinderat die reformierte und katholische Pfarrkirche, die beiden Wohnhäuser Poststrasse 4 und 6 sowie das sogenannte Musighüsli an der Bahnhofstrasse. Daneben werden zwei Kulturobjekte aufgenommen. Diese Neuaufnahmen beruhen auf dem aktualisierten Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege.

Die Ausscheidung von Gebäuden mit Substanzschutz beruht auf den gesetzlichen Grundlagen im Kulturgesetz und in der Verordnung zum Kulturgesetz. Es handelt sich also um Baudenkmäler, welche unter anderem als Zeugnis und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, politischen, wirtschaftlichen, wissenschaftlichen, baukünstlerischen, handwerklichen oder technischen Situation im Interesse der Öffentlichkeit liegen. Die genauen Ausführungen sind in Art. 24 des Kulturgesetzes geregelt.

Ein Hauptziel des räumlichen Entwicklungskonzepts lautet, dass Turgi seine Standortattraktivität und Identität bewahrt und entwickelt, indem ein sorgfältiger Umgang mit ortsbildprägenden Bauten gepflegt wird. Dies hat in Turgi seit einiger Zeit Tradition. Turgi pflegt ein gezieltes Erhalten von Bauten gekoppelt mit modernen Bauten. Letztlich hat dies auch zum Erlangen des Wakkerpreises geführt.

Gemeindeammann Dr. Adrian Schoop verzichtet darauf, für jedes einzelne Schutzobjekt eine separate Begründung vorzunehmen. Die entsprechenden Dokumentationen waren in der Aktenaufgabe ersichtlich. Da jedoch die beiden Objekte der reformierten und katholischen Kirche im Vorfeld medial für Aufmerksamkeit gesorgt haben, wird der Vorsitzende in einer Kurzform noch einmal darlegen, wieso der Gemeinderat diese beiden Gebäude schützen will.

Der Gemeinderat ist bei der Prüfung der Schutzwürdigkeit der reformierten Kirche der Würdigung im kantonalen Bauinventar, zwei unabhängigen Fachgutachten sowie der Meinung der Planungskommission gefolgt. Im kantonalen Bauinventar wird unter anderem darauf hingewiesen, dass es sich um eine Kirche handle, welche einfache und betont moderne Formen aufweist. Ausserdem sei die Kirche geschickt in die knapp bemessene Parzelle eingefügt worden und der Kirchenbau mit freistehendem Glockenturm erscheint von Westen her als kubisch spannungsvolle Baugruppe und bildet damit auch gestalterisch einen Gegenpol zur praktisch gleichzeitig auf der anderen Seite des Bahnhofs realisierten katholischen Pfarrkirche. Auch sei die Entstehungsgeschichte der Kirche interessant.

Die katholische Kirche wird im Bauinventar folgendermassen gewürdigt: Sie fällt durch ihre betont modernen Formen auf. Weiter wird der kreisrunde Zentralraum mit fassadenfüllenden Betonverglasungen gewürdigt. Vor der Kirche erhebt sich der freistehende Glockenturm, der über den Bahnhof hinweg von Weitem sichtbar ist. Als ein wichtiges Werk hat die Kirche einen herausragenden Stellenwert für die Kirchenarchitektur der Nachkriegszeit.

Bau- und Nutzungsordnung

Wie bisher enthält die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) das gesamte kommunale Bau- und Planungsrecht. Die Bestimmungen wurden an die aktuellen Ziele und Bedürfnisse angepasst. Übergeordnetes Recht wird in der BNO nicht wiederholt. In der BNO befinden sich in Art. 10 die baulichen Angaben (Höhenmasse, Ausnützungsziffer, Geschossigkeit etc.) zu den einzelnen Zonen.

Bei der Ausnützungsziffer werden neu auch Räume in Dach-, Attika- und Untergeschoss miteinbezogen. Somit werden künftig also die gesamten Volumina der Gebäude erfasst, was auch eine direktere Vergleichbarkeit mit anderen Gemeinden gewährleistet. Im Gegenzug hat der Gemeinderat Anpassungen beim Gesamtzonenregime (Aufzonungen, Umzonungen) vorgenommen, damit indirekt keine Abzonierung erfolgt und die innere Siedlungsentwicklung gewährleistet ist.

Weiter enthält die BNO Bestimmungen zur Qualitätssicherung. So gelten beispielsweise in der Dorfzone bzw. in den neuen Zonen DK1 und DK2 weiterhin erhöhte Einpassungsbestimmungen und es wird eine frühzeitige Beratung mittels Voranfragen angestrebt. Raumplanerisch betrachtet wird mit der Innenentwicklung eine Steigerung der Einwohnerzahl angestrebt. Dabei wird Wert auf ein massvolles und qualitatives Wachstum gelegt. Auch Themen wie Abstimmung, Siedlung und Verkehr sind in die BNO eingeflossen. So enthält die neue BNO neu Bestimmungen zum autoarmen Wohnen und zur Aussenraumgestaltung. Weiterhin sieht die BNO Areale mit Gestaltungsplanpflicht vor. Insbesondere beim Bahnhofareal, wo punktuelle 8geschossige Bauten möglich sein sollen.

Gebiet Weichlen

Im neuen Richtplan ist das Gebiet Weichlen bereits als Siedlungsgebiet ausgeschieden. Die Kommission und der Gemeinderat kamen zum Schluss, die Einzonung in der laufenden Revision jedoch noch nicht vorzunehmen.

Vorerst sollen vorhandene Bauzonen- und innere Nutzungsreserven genutzt werden. Jedoch soll mit dem Einzonungsprozess nicht bis zur nächsten Gesamtrevision gewartet werden. Vertiefende Planungsarbeiten sollen in eigenständigem Prozess mit örtlich spezifischen Ziel- und Entwicklungsvorstellungen und separater Umsetzung mittels geeigneter Planungsinstrumente vorgenommen werden.

Ergebnisse / Anpassung aus öffentlicher Auflage

Innert der Auflagefrist wurden insgesamt 7 Einwendungen eingereicht. Gesamthaft darf gesagt werden, dass der Gemeinderat eine verhältnismässig tiefe Anzahl Einwendungen entgegennehmen musste, was die Akzeptanz der revidierten Nutzungsplanung grundsätzlich verdeutlicht.

Gemeindeammann Dr. Adrian Schoop geht nicht auf jede Einwendung separat ein. Die gestützt auf die Einwendungsentscheide vorgenommenen Anpassungen an der Planung sind einerseits in der Broschüre zur heutigen Gemeindeversammlung und andererseits in der Power-Point-Präsentation aufgelistet.

Fazit

Gemeinderat und Planungskommission haben in den letzten 5 Jahren an mehr als 30 Sitzungen intensiv an der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland gearbeitet. Die aktualisierte Nutzungsplanung ist auf die kantonalen, regionalen und kommunalen Grundlagen abgestützt. Die öffentlichen und privaten Interessen sind in möglichst ausgewogenem Masse berücksichtigt worden. Die Nutzungsplanung ist wichtig, da die aktuellen Instrumente veraltet sind und damit die Gemeinde Turgi in Zukunft aktiv gestaltet werden kann.

Hinweise zur Diskussion und zu den Anträgen

Die Anwesenden haben nun die Gelegenheit, Fragen zur Nutzungsplanung und ihren Instrumenten des Bauzonenplanes sowie zur BNO zu stellen. Auch besteht die Möglichkeit, Anträge zu stellen. Im Zusammenhang mit der Antragstellung weist der Vorsitzende auf einige administrative und formelle Bestimmungen hin.

Die Gemeindeversammlung kann gestützt auf das kantonale Baugesetz nur sogenannte unwesentliche Änderungen der Nutzungsplanung direkt beschliessen. Wesentliche Änderungen der Nutzungsplanung können ausschliesslich in Form eines Teilrückweisungsantrages an den Gemeinderat zur Überarbeitung zurückgewiesen werden. Als wesentliche Änderungen gelten gemäss Praxis zum Beispiel der Verzicht auf die Unterschutzstellung von Gebäuden mit Substanzschutz oder Ein- und Aufzonungen jeglicher Art.

Der Vorsitzende bittet Redner sich in ihren Äusserungen zeitlich zu beschränken und nach Möglichkeit klar zu deklarieren, wie ein Antrag lautet. Weiter sollen sich wiederholende Voten nach Möglichkeit nach einer gewissen Zeit zeitlich einschränken.

Anträge können zu verschiedenen Themengebieten gestellt werden. Wenn ein Antrag zu einem spezifischen Gebiet vorgebracht wird, wäre es für den Diskussionsablauf wünschenswert, wenn dazu zuerst die Diskussion geführt wird, bevor ein Antrag zu einem weiteren Themengebiet gestellt wird.

Der Gemeinderat wird die verschiedenen Anträge aus der Diskussion sammeln und erst danach die Abstimmung über die Anträge durchführen. Der Gemeinderat wird nach der Diskussion bzw. nachdem alle Anträge gestellt sind, die Versammlung kurz unterbrechen, um diese für die Abstimmung zu ordnen.

III. DISKUSSION

Robert Landis stellt einen Rückweisungsantrag zur Unterschutzstellung der reformierten Kirche. Der bestehende Kirchenbau, welcher ursprünglich für eine viel grössere Kirchgemeinde erstellt wurde, dient der heutigen Kirchgemeinde nicht mehr. Der Bau ist zudem renovationsbedürftig. Die Renovation bringt allerdings keine betriebliche Verbesserung, obwohl die Renovationskosten etwa gleich hoch wie ein fallfälliger Neubau sind. Ein so grosser Bau wird auch künftig grosse Unterhaltskosten erzeugen. Die reformierte Kirchgemeinde Birmenstorf-Gebenstorf-Turgi braucht nicht drei klassische Gottesdienstkirchen. Die Unterschutzstellung der reformierten Kirche führt zu einer «Versteinerung» der Kirchgemeinde. Zudem verliert die Kirche massiv an Wert. Es könnte sein, dass die Kirchgemeinde das Kirchengebäude nicht mehr zu verwalten vermag und ein allfälliger Verkauf der Liegenschaft nur mit einem enormen Verlust möglich wäre. Ein allfälliger Käufer steht nämlich vor den selben Problem wie die Kirchgemeinde. Nach dem Verursacherprinzip müsste die politische Gemeinde der Kirchgemeinde den Wertverlust ersetzen. Das kann und will die Gemeinde Turgi allerdings nicht. Der finanzielle Schaden muss somit die Kirchgemeinde tragen. Die Kirchengebäude in Birmenstorf und Gebenstorf stehen unter kantonalem resp. eidgenössischem Denkmalschutz und erhalten bei einer allfälligen Sanierung substantielle Beiträge von Seiten des Kantons und Bundes. Beim Kirchengebäude Turgi ist dies allerdings nicht der Fall. Die Gemeinde Turgi, welche die Unterschutzstellung beschliesst, beteiligt sich in keiner finanziellen Weise am Erhalt des Gebäudes. Die Kirche ist in keiner relevanten Dokumentation erwähnt, auch nicht in den Ausführungen zum Wakker-Preis. Die Kirche ist einzig im kantonalen Bauinventar erwähnt. Weil in diesem Inventar alle Kirchen erwähnt sind, kann davon keine Notwendigkeit einer Unterschutzstellung abgeleitet werden. Die für den Bau der Kirche verantwortlichen Architekten gelten in der Schweiz nicht als bedeutende Persönlichkeiten. Der reformierten Kirchgemeinde soll die Möglichkeit gegeben werden, einen Bau zu erstellen, welcher in Zukunft auch genutzt wird. Ein Bau, welcher nicht nur für Kirchzwecke genutzt wird, sondern auch andere Bedürfnisse abdecken kann. Ein allfälliger Neubau hat sich an die geltenden Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung zu halten. Robert Landis bittet die Anwesenden, die Unterschutzstellung der reformierten Kirche abzulehnen und stellt folgenden Rückweisungsantrag:

Änderungsantrag - Teilrückweisung

Auf die Unterschutzstellung der reformierten Pfarrkirche (Parzelle Nr. 83, Substanzschutzobjekt Nr. 903) sei zu verzichten und entsprechend von der Gemeindeversammlung zurückzuweisen.

Gemeindeammann Dr. Adrian Schoop bedankt sich für die Ausführungen und nimmt den Teilrückweisungsantrag entgegen.

Daniel Ric ist Präsident der römisch-katholischen Kirchgemeinde Gebenstorf-Turgi. Auch die katholische Kirche Turgi soll im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision unter Schutz gestellt werden. Viele Argumente, welche von Robert Landis gegen die Unterschutzstellung der reformierten Kirche vorgebracht wurden, treffen auch auf die katholische Kirche zu. Daniel Ric weist einleitend darauf hin, dass die Unterschutzstellung des Turgemer Kirchengebäudes auch Gebenstorfer Katholiken, ausländische Kirchenangehörige sowie zukünftige Generationen betrifft, welche an der heutigen Gemeindeversammlung nicht stimmberechtigt sind. Obwohl ein Abbruch der katholischen Kirche kein Thema ist, soll trotzdem auf die Unterschutzstellung des Kirchengebäudes verzichtet werden. In der Geschichte konnten neue Kirchen nämlich nur entstehen, weil alte Kirchen abgebrochen wurden. Durch die Unterschutzstellung des Kirchengebäudes wird das Gebäude in seiner Entwicklung zementiert. Es ist problematisch einen 60jährigen Bau unter Schutz zu stellen, in Anbetracht, dass viel ältere Kirchen zu Gunsten eines Neubaus abgeschritten werden können. Ein satirisches Beispiel: Was wäre, wenn in 5 Jahren ein Stararchitekt ein Neubau realisieren möchte? Obwohl dieses Beispiel wohl kaum realistisch ist, zeigt es aber die Problematik der Unterschutzstellung auf. Ein solches Neubauprojekt wäre nämlich nicht möglich. Die Unterschutzstellung der katholischen Kirche ist eine unnötige Einschränkung, weshalb die Unterschutzstellung abzulehnen ist. Daniel Ric stellt folgenden Rückweisungsantrag:

Änderungsantrag - Teilrückweisung

Auf die Unterschutzstellung der römisch-katholischen Pfarrkirche (Parzelle Nr. 473, Substanzschutzobjekt Nr. 902) sei zu verzichten.

Gemeindeammann Dr. Adrian Schoop bedankt sich für das Votum und nimmt den Teilrückweisungsantrag entgegen.

Rudolf Dietiker ergreift das Wort als Mitglied der reformierten Kirchgemeinde. In Turgi gibt es einige ältere Bauten, welche unter kommunalem Schutz stehen, wie beispielsweise die ehemalige Spinnerei. Diese Unterschutzstellung hat bisher zu keinen Problemen oder grossen Einschränkungen geführt. In den Spinnerei-Gebäuden wird heute nicht mehr Wolle hergestellt, sondern es besteht trotz kommunalen Schutz die Möglichkeit eines modernen Wohnungsbaus. Bei einer kommunalen Unterschutzstellung bestehen für beide Kirchen Erweiterungsmöglichkeiten, welche den künftigen Bedürfnissen der Kirchgemeinden gerecht werden. So wird das Pfarrhaus nicht unter Schutz gestellt und kann abgebrochen werden. Bedauerlicherweise hat die reformierte Kirche vor dem Entscheid über die Unterschutzstellung bereits viel Geld aufgewendet, Studien für Neubauten zu erstellen, anstelle sich damit auseinanderzusetzen, was mit der heutigen Bausubstanz möglich wäre. Beide Kirchen, insbesondere die beiden Kirchtürme, sind für das Turger Ortsbild prägend. Sind die Kirchtürme doch schon von Weitem ein Blickfang bei der Dorfdurchfahrt. Rudolf Dietiker hätte sich in diesem Sinne gewünscht, dass die Kirchen im doppelten Sinne im Dorf bleiben.

Eveline Amsler ist froh über das Votum von Rudolf Dietiker, mit welchem er sich für die Unterschutzstellung der Kirchen einsetzt. Die beiden markanten Kirchen sind für das Ortsbild von Turgi sehr entscheidend und sind von einem kulturhistorischen Wert. Die reformierte Kirchgemeinde ist in der Frage der Unterschutzstellung gespalten. Nicht von allen Kirchgemeindemitgliedern wird die Unterschutzstellung abgelehnt. Nicht zuletzt wurde aus den Reihen der reformierten Kirchgemeinde beim Gemeinderat eine Petition gegen den Abbruch der Kirche eingereicht. Die Kirchengebäude in Birmenstorf und Gebenstorf wurden vor nicht allzu langer Zeit renoviert. Bei der Vorstellung der Sanierungsprojekte wurde von Seiten der Kirchgemeinde informiert, dass die Kirchgemeinde über genügend finanzielle Mittel für die Kirchensanierung verfügt. Rückstellungen wurden angeblich auch für die Sanierung der Kirche Turgi getätigt, weshalb eine Renovation der Kirche wohl vertretbar ist. Aus dem erstellten Gutachten geht zudem hervor, dass die Bausubstanz nicht in einem so schlechten Zustand ist, dass eine Renovation nicht mehr möglich wäre. Es ist schade, wenn die reformierte Kirche nicht erhalten werden könnte ganz im Sinne des Projektes «Kirche gibt Raum». Im Hinblick auf die heutige Gemeindeversammlung hat die reformierte Kirchgemeinde den zweischneidigen Slogan «Wahlfreiheit behalten» lanciert. Es wird nämlich keine Wahlfreiheit belassen, sondern von Seiten der reformierten Kirchgemeinde wird einzig der Abbruch der Kirche und der Neubau eines nicht kirchlichen Gebäudes verfolgt. Finanzielle Mittel scheinen für einen Neubau, nicht aber für eine Renovation vorhanden zu sein. Ohne kommunale Unterschutzstellung droht der Abbruch des sakralen Gebäudes.

Birgit Rieder unterstützt die Teilrückweisungsanträge betr. die Unterschutzstellung der Turger Kirchen. Die Landeskirchen leiden seit Jahren unter einem Mitgliederschwund. Zur Veranschaulichung hat Birgit Rieder einige Zahlen zusammengetragen. Im Kanton Zürich hat die Mitgliederzahl der Kirchgemeinden seit den 60er Jahren, d.h. seit dem Zeitpunkt als die Turger Kirchen gebaut wurden, um rund 2/3 abgenommen, und zwar von 300'000 reformierten Kirchgemeindemitgliedern auf 100'000. In Turgi ist die Zahl der Kirchenmitglieder in den letzten 4 Jahren von 500 auf 400 gesunken, was einer Abnahme von 20 % entspricht. Die Landeskirchen stehen vor einer grossen Herausforderung. Auch in Turgi muss sich die Kirche damit auseinandersetzen, dass einerseits die Kirchengänger und andererseits die Kirchensteuerpflichtigen rückläufig sind. Kürzlich hat in der reformierten Kirche Turgi ein Gottesdienst mit sechs Anwesenden stattgefunden, wovon 4 Angestellte der Kirchgemeinde waren. Birgit Rieder hat sich darum auch sehr für das Projekt «Kirche bietet Raum» engagiert. Im Rahmen des Projektes wurde evaluiert, wie die Kirchenbauten künftig genutzt werden können, sei das für öffentliche, private oder gewerbliche

Zwecke. Ziel sollte es sein, ein sinnvolles, attraktives und vielseitig nutzbares Gebäude zu erstellen, welches vor allem langfristig finanzierbar ist. Die Kirchgemeinde soll nicht gezwungen werden, in alte und verstaubte Strukturen zu investieren. Vielmehr soll der Kirchgemeinde die Möglichkeit gegeben werden, flexibel, neuartig und originell auf die heutigen und künftigen Herausforderungen zu reagieren. Mit den Worten von Willy Brandt: «die Zukunft gestalten!».

Lucia Vettori war Mitglied der Planungskommission. Die Planungskommission kam zum Schluss, dass die beiden Kirchenbauten würdig sind, kommunal geschützt zu werden. Jedes Gebäude gelangt einmal an den Punkt, an welchem es seinen Zweck nicht mehr erfüllt. Das trifft nicht nur auf Kirchenbauten zu, sondern auf ganz viele andere Bauten. Ist dieser Zeitpunkt gekommen, so sollen die Gebäude nicht einfach abgebrochen werden, sondern es ist ihnen eine Art «Schonzeit» zu gewähren, um über die künftige Nutzung zu entscheiden. Wären alle Bauernhäuser abgebrochen worden, als in den Ställen die Viehwirtschaft aufgegeben wurde, würde es heute nämlich keine Bauernhäuser mehr geben. Die kommunale Unterschutzstellung räumt die benötigte Zeit ein, um zu klären, ob sich ein Gebäude anders entwickeln kann, um andere Bedürfnisse zu erfüllen. Diese Chance sollte jedem Gebäude gegeben werden.

Elisabeth Dietiker wohnt schon seit bald 35 Jahren in Turgi. Sie hat miterlebt, wie die letzte Nutzungsplanung entstanden ist und miterlebt, wie Gebäude ihre bisherige Nutzung verloren haben. In der Spinnerei wird heute kein Garn mehr hergestellt und in den Kosthäusern wohnen nicht mehr 15 Personen unter einem Dach. Grosse Villen werden heute anders genutzt und Pärke wurden mit Gebäuden ergänzt. Die Kirchen von Turgi haben einen sehr prägnanten Ausdruck. Elisabeth Dietiker veranschaulicht dies mit einem Beispiel aus ihrer beruflichen Tätigkeit mit Kindern. Sie konnte beobachten, dass Kinder sehr stark auf den Glockenturm der reformierten Kirche reagieren und darauf ansprechen, obwohl eine Glocke nicht mehr läutet, weil sie einen Sprung hat. Für Kinder sind solche Bilder prägend. Die reformierte Kirche von Turgi hat eine spezielle Entstehungsgeschichte. Obwohl damals der Kirchgemeinde die finanziellen Mittel für einen Kirchenneubau in Turgi fehlten, ist die Turgemer Bevölkerung für den Neubau eingestanden und hat die notwendigen finanziellen Mittel zusammengebracht. Beim Entscheid über die Unterschutzstellung sollte dem Faktor der Identitätsbildung Rechnung getragen werden. Das Argument der rückläufigen Mitgliederzahlen ist unbestritten. Allerdings leiden alle Landeskirchen unter Mitgliederschwind und müssen sich mit dieser Situation neu arrangieren.

Guido Bertozzi findet es bemerkenswert, wie die reformierte Kirche entstanden ist. Mit der Unterschutzstellung werden von aussen her Auflagen gemacht, wie das Gebäude von innen her genutzt wird. Allerdings entsprechen die Auflagen von aussen, nicht den Vorstellungen, wie das Gebäude von innen genutzt werden soll. Der Entscheid über die Entwicklung der Kirchengebäude soll den beiden Kirchgemeinden überlassen werden. Werden von aussen her Auflagen vorgegeben, kann wohl kaum ein gutes Projekt entstehen. Die damalige Petition und den Bau-stopp zum Abriss der reformierten Kirche hat Guido Bertozzi zwar unterstützt, seither hat die reformierte Kirchenpflege allerdings ihre Hausaufgaben erledigt. Es wurden Prozesse in Gang gesetzt, welche überzeugen. Guido Bertozzi setzt sich dafür ein, dass insbesondere die reformierte Kirchgemeinde bei der Umsetzung ihrer Ideen nicht gehindert wird, weshalb er die Ablehnung der Unterschutzstellungen empfiehlt.

Robert Landis hat grundsätzlich Verständnis für die Voten für die Unterschutzstellung der Turgemer Kirchen. Was sind aber die Folgen, sollten die Kirchen unter Schutz gestellt werden und eine umfassende Renovation nicht finanzierbar sein? Die Gebäude müssten erhalten werden und es würden wohl nur die notdürftigsten Unterhaltsarbeiten ausgeführt.

Hans Burren hat heute gerade die Ausstellung «Fake-News» besucht. Er möchte zwei «Fake-News» der heutigen Gemeindeversammlung richtigstellen. Einerseits haben in der Mehrzweckhalle schon früher Gemeindeversammlungen stattgefunden und andererseits hat die Glocke bei der reformierten Kirche keinen Sprung, sondern die Aufhängung ist nicht mehr in einem vertrauenswürdigen Zustand. Aus diesem Grund wurde die Glocke Ausserbetrieb genommen. Hans Burren hat regelmässig die Gottesdienste in Turgi besucht. Dabei konnte er die Anzahl der Turgemer

Kirchengänger meistens an einer Hand abzählen. Die Befürworter der Unterschutzstellung stützen sich auf das erstellte Gutachten. Hans Burren hat dieses selbst gelesen. Nur einzelnen Elementen, wie die Kirchenfenster und dem Glockenturm, wird eine kulturhistorische Bedeutung zugeschrieben. Im Gutachten ist jedoch nirgends explizit erwähnt, dass die reformierte Kirche als Ganzes schützenswert ist.

Martin Schoop vertritt die Meinung, dass der katholischen Kirche auch ohne Unterschutzstellung wohl kaum der Abbruch droht. Anders verhält es sich allerdings bei der reformierten Kirche. Sollte die Kirche nicht unter kommunalen Schutz gestellt werden, so ist Martin Schoop überzeugt, dass das Kirchengebäude so bald wie möglich abgebrochen wird. Er plädiert darum für die Unterschutzstellung der reformierten Kirche.

Birgit Rieder entgegnet, dass die reformierte Kirchgemeinde nicht beabsichtigt, unmittelbar ein Abbruchgesuch einzureichen. Der damalige Entscheid zum Abbruch des Kirchengebäudes wurde von der Kirchgemeindeversammlung zurückgezogen. Im heutigen Zeitpunkt ist noch nicht entschieden, wie es mit dem Kirchengebäude weitergehen soll, es ist aber alles möglich.

Eveline Amsler ist der Meinung, dass die Aussage der Vorrednerin nicht stimmen. Den Medien konnte entnommen werden, dass sich der Kirchenpflegepräsident, Antonio Sirera, dahingehend geäußert hat, dass es in Turgi künftig nur noch ein kleiner Andachtsraum geben soll. Eveline Amsler ist davon überzeugt, dass die reformierte Kirchgemeinde den Abbruch der Kirche und der Neubau eines nicht kirchlichen Gebäudes anstrebt.

Gemeindeammann Dr. Adrian Schoop bittet auf die Nennung und Zitierung von Personen, welche an der heutigen Gemeindeversammlung nicht stimmberechtigt sind und sich dazu nicht äussern können, zu verzichten.

Theres Mändli Graber gibt zu bedenken, dass wenn beim Bahnhof gebaut wird, die beiden Kirchen vom Zug her ohnehin nicht mehr wahrgenommen werden. Wie sich das Bahnhofareal verändert, sollen sich auch die beiden Kirchenareale verändern können. Künftig wird mehr Raum für das Alter oder für die Jugend gebraucht. Das Areal der reformierten Kirchgemeinde würde sich dafür anbieten, weshalb sie eine Unterschutzstellung nicht befürwortet.

Gemeindeammann Dr. Adrian Schoop bestätigt, dass die Möglichkeit für 8geschossige Baukörper beim Bahnhofareal im Mitwirkungsverfahren stark kritisiert wurde. Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Zulässigkeit von 8geschossigen Bauten im Bahnhofareal eingeschränkt und ist nur noch in einer beschränkten Zone des Bahnhofareals möglich. Dadurch wird gewährleistet, dass die beiden Kirchen nach wie vor wahrnehmbar sind.

Mario Broggi wohnt seit über 70 Jahren in Turgi. Er bezweifelt, dass die Kirchtürme nach einer Überbauung des Bahnhofareals noch wahrnehmbar sind. Im Bahnhofareal Süd sind nämlich 4geschossige Bauten zulässig. Werden Bauten unter Schutz gestellt, dann sind die Eigentümer ganz klar eingeschränkt. Dies zeigt sich auch bei der ehemaligen Spinnerei. Ein Grossteil der Räumlichkeiten steht nämlich leer.

Marcel Signer betont, dass die katholische und reformierte Kirchgemeinde gemeinnützige Organisation sind und keinen Renditebau betreiben. Den Kirchgemeinden sollte die Freiheit belassen werden, Räumlichkeiten zu erstellen, welche ihren Bedürfnissen entsprechen.

Hans Burren merkt an, dass die Befürworter der Unterschutzstellung nur vom Abriss der reformierten Kirche sprechen, dabei besteht die Absicht, anschliessend ein Neubau zu erstellen.

Rudolf Dietiker entgegnet, dass auch bei einer Unterschutzstellung der reformierten Kirche die Möglichkeit besteht, das Pfarrhaus abzubauen und dort einen Neubau zu realisieren.

Gemeindeammann Dr. Adrian Schoop ist sich bewusst, dass bei den Befürwortern und Gegnern der Unterschutzstellung Ängste bestehen. Der Gemeinderat und die Planungskommission haben sich eingehend mit der Thematik der Unterschutzstellung befasst. Nach eingehender Abwägung kamen Gemeinderat und Planungskommission zum Schluss, dem Souverän die Unterschutzstellung zu empfehlen, weil die Kirchenbauten das Ortsbild tatsächlich prägen und als Zeitzeugen von überkommunaler Bedeutung gelten. Dabei wurde in § 20 der Bau- und Nutzungsordnung die Möglichkeit einer breiteren Nutzung geschaffen. Der Gemeinderat sieht Chancen, dass das reformierte Kirchengebäude trotz kommunaler Unterschutzstellung weiterentwickelt werden kann und ohne die ursprüngliche Identität des Gebäudes zu gefährden. Über die beiden Teilerückweisungsanträge wird im Nachgang zur Diskussion abgestimmt.

Markus Nigg vertritt die Meinung, dass es Sache der Kirchgemeinden und nicht der politischen Gemeinde ist, zu entscheiden, ob die Turgemer Kirchen abgebrochen werden. Ihn beschäftigt viel mehr die Zulässigkeit von 8geschossigen Bauten beim Bahnhofareal Süd. Für ihn ist sehr fraglich, ob ein 8stöckiger Bau ins Turgemer Ortsbild passt. In Dietikon und Spreitenbach sind zwar neue Gebäude bei den Bahnhöfen entstanden, aber keines der Gebäude ist 8stöckig. Markus Nigg befürchtet, dass ein Schallriegel entsteht und die bestehenden Gebäude im Dorf grösseren Lärmimmission ausgesetzt sind. Zudem entsteht vom Dorf hergesehen eine ganz andere Wahrnehmung des Bahnhofareals. Aus diesen Gründen stellt Markus Nigg den Antrag, die Zonierung bezüglich der Geschossigkeit nochmals zu überprüfen.

Änderungsantrag – Teilerückweisung

Die Zonenausscheidung des Bahnhofareals Süd sei in Bezug auf die Zulässigkeit von 8geschossigen Bauten zu überprüfen. Die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonenplan seien dementsprechend anzupassen.

Gemeindeammann Dr. Adrian Schoop nimmt den Teilerückweisungsantrag entgegen. Der Gemeinderat hat sich aufgrund des Mitwirkungsverfahrens sehr intensiv mit der zulässigen Geschossigkeit beim Bahnhofareal befasst. Über das Bahnhofgebiet wurde eine Konzeptstudie erarbeitet, welche aufgrund eines Gestaltungsplanes und Wettbewerbes verwirklicht werden soll. Durch diese strengen Vorschriften, soll eine qualitativ gute Überbauung des Bahnhofareals sichergestellt werden.

Frank Felix hat als Architekt die Gesamtrevision der Nutzungsplanung mit grossem Interesse verfolgt und hat sich auch im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens eingebracht. Die vorliegende neue BNO lehnt sich stark an die heute gültige BNO an. Es wurden wichtige Ergänzungen und Präzisierungen der Bauvorschriften aufgenommen. Die heutige BNO hat sich in der Praxis bewährt und Frank Felix ist daher zuversichtlich, dass sich die neue BNO grösstenteils auch bewähren wird. In der neuen BNO wurden jedoch die Bestimmungen des bisherigen § 25 weggelassen. In § 25 der heutigen BNO ist festgehalten, dass Dach-, Attika- und Untergeschosse bei der Ausnützungsziffer nicht angerechnet werden. Frank Felix kommt zum Schluss, dass die vom Gemeinderat versprochene Aufzonung somit nicht stattfindet. Frank Felix hat für die Wohnzonen Berechnungsbeispiele erstellt. In der neu geschaffenen Zone W2E beträgt die Reduktion der zulässigen Bruttogeschossfläche rund 23 %. In der Zone W2 ist die Reduktion der zulässigen Bruttogeschossfläche etwas kleiner, hingegen macht es in der Zone W3 gemäss seinen Berechnungen eine Reduktion von rund 17 % Bruttogeschossfläche aus. In der Zone WG3 ist die Differenz nicht mehr so gravierend. Die Gemeinde Turgi weist mit einem Ja-Stimmenanteil von 44 % zur Zersiedelungsinitiative, welche die innere Verdichtung fordert, eine der höchsten Ja-Stimmenanteile im Kanton Aargau auf, was Frank Felix dazu bewegt, einen Ergänzungsantrag zur Bau- und Nutzungsordnung zu stellen. § 33 der neuen BNO soll mit einem zweiten Absatz ergänzt werden, wonach Dach-, Attika- und Untergosse bei der Ausnützungszifferberechnung auch künftig nicht angerechnet werden.

Ergänzungsantrag – Teilrückweisung

Auf die Anrechnung der Dach-, Attika- und Untergeschosse bei der Berechnung der Ausnützungsziffer sei zu verzichten und die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung seien dementsprechend zu ergänzen.

Gemeindeammann Dr. Adrian Schoop nimmt den Antrag als Teilrückweisungsantrag entgegen. Der Vorsitzende stellt fest, dass sich der Antrag von Frank Felix mit einem ähnlichen Antrag, welcher dem Gemeinderat vor Versammlungsbeginn schriftlich abgegeben wurde deckt. Weil Anträge an Gemeindeversammlungen mündlich vorgebracht werden müssen, übergibt der Vorsitzende das Wort an den Antragsteller Bernhard Hollinger.

Bernhard Hollinger hat erstaunt festgestellt, dass die Gemeinde Turgi im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung dem Auftrag des Bundes aufgrund der Volksabstimmung 2013 zur inneren Verdichtung nicht nachkommt. Vergleicht man die Zonenübersicht der alten und neuen BNO gewinnt man den Eindruck, dass eine Aufzonung stattfindet, weil die Ausnützungsziffern generell angehoben wurden. Weil Dach-, Attika- und Untergeschosse bei der Ausnützungsziffer neu angerechnet werden, entsteht im Vergleich zur alten BNO aber ein Verlust von Bruttogeschossflächen. Was noch viel mehr erstaunt, ist die Tatsache, dass die Streichung des bisherigen § 25 BNO, wonach diese Flächen für die Ausnutzung nicht angerechnet werden, in der 20seitigen Einladungsbroschüre zur heutigen Gemeindeversammlung nirgends erwähnt ist. Es erfolgt in verschiedenen Zonen eine Abzonung, weshalb er sich dem Antrag von Frank Felix anschliesst. Weiter beabsichtigt der Gemeinderat, auch den bisherigen § 26 BNO ersatzlos zu streichen. In § 26 BNO wurde bisher festgehalten, dass Grenzabstände bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden können. Diese Möglichkeit soll beibehalten werden, weshalb er folgenden Antrag stellt:

Ergänzungsantrag - Teilrückweisung

Der bisherige § 26 BNO «Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden» soll beibehalten werden. Die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung seien dementsprechend zu ergänzen.

Bernhard Hollinger hat noch ein weiteres Anliegen bezüglich der Dorfkernzone DK2. In der neuen BNO ist festgehalten, dass in der Dorfkernzone DK2 Gebäude mit 3 Vollgeschossen zulässig sind, sofern sie weder ein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss noch ein begehbare Flachdach aufweisen. Wird ein Dach- oder Attikageschoss oder ein begehbare Flachdach erstellt, darf also nur 2geschossig gebaut werden. Die 2-geschossige Bauweise in der Dorfzone ist bereits in der bisherigen BNO enthalten. Nur muss Bernhard Hollinger feststellen, dass in den letzten 15 Jahren keine Baute in der Dorfzone bewilligt wurde, welche die 2-Geschossigkeit eingehalten hat. Aus diesem Grund stellt er folgenden Antrag:

Änderungsantrag - Teilrückweisung

In der Dorfkernzone 2 sollen 3 Vollgeschosse plus ein Attikageschoss zulässig sein. Die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung seien dementsprechend anzupassen.

Gemeindeammann Dr. Adrian Schoop nimmt die Anträge von Bernhard Hollinger entgegen. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass das Ziel der inneren Verdichtung mit der revidierten Nutzungsplanung erreicht wird. Der Vorsitzende übergibt das Wort für zusätzliche Erläuterungen zum Thema innere Verdichtung an den zuständigen Fachplaner, welcher die 5jährige Nutzungsplanungsrevision, begleitet hat.

Paul Keller, Büro arcoplan klg, bestätigt, dass mit der neuen Bau- und Nutzungsordnung ein Systemwechsel bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer erfolgt. Das Thema Ausnutzungsziffer muss jedoch nach Gebiet differenziert angeschaut werden. Einzig in der Zone W2E trifft die Feststellung von Frank Felix zu, dass aufgrund des Systemwechsels bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer und weil die Ausnutzungsziffer im Vergleich von der alten zur neuen BNO gleichbleibt, eine wenig dichtere Nutzung möglich ist. In der W2E steht aber die Erhaltung des bestehenden Quartiercharakters und der vorhandenen Strukturen im Vordergrund, statt eine maximale Dichte zu erreichen, was im Sinne der Qualitätssicherung gerechtfertigt erscheint. Gesamthaft betrachtet wurden die Flächen der Wohnzone W2 mit einer Ausnutzung von 0.45 verkleinert und stattdessen Aufzonungen von Flächen der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3 mit einer Ausnutzung von 0.65 (Gebiete an der Gemeindegrenze, südlich der Allmendstrasse, Quartier Sitten) getätigt. Neu wird auch eine Wohnzone W3+ mit einer Ausnutzung von 0.75 geschaffen, in welche Fläche von der bisherigen W3 mit einer Ausnutzung von 0.65 aufgezoont werden. Zusätzlich wurden Bonusmöglichkeiten bei einer zusätzlichen Realisierung von Wohneinheiten in der Zone W2 geschaffen. Werden in der W2 auf überbaut geltenden Parzellen zusätzliche Wohneinheiten realisiert, so erhöht sich die zulässige Ausnutzung um 10 %. Mit der vorliegenden Nutzungsplanung wird eine angemessene Innenentwicklung, welche auf die Quartiere abgestimmt ist, sichergestellt. Dem Systemwechsel bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer wurde bei der Festlegung des Zonenregimes gesamtheitlich betrachtet Rechnung getragen und die Nutzungsplanungsrevision trägt den Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes Rechnung.

Gemeindeammann Dr. Adrian Schoop fasst nochmals zusammen, dass die vorliegende Nutzungsplanung dem Systemwechsel bei der Ausnutzungsziffern Rechnung trägt und Kompensationen mit Aufzonierungen stattfinden.

Lucia Vettori erläutert, dass die Bestimmung des bisherigen § 25 BNO, wonach die Dach-, Attika- und Untergeschossflächen bei der Ausnutzungsziffer nicht angerechnet werden, eine Geschichte hat. Als die ersten Bau- und Nutzungsordnungen erlassen wurden, wurden die Ausnutzungen der Liegenschaften nämlich beschränkt. Es sollte allerdings weiterhin die Möglichkeit bestehen, das Volumen von bestehenden Schrägdächern, welche bereits vorhanden waren, zu nutzen, weshalb diese Flächen in der Ausnutzungszifferberechnung nicht berücksichtigt wurden. Diese Dächer sind mittlerweile alle ausgebaut. Heute werden immer häufiger Attikageschosse realisiert und diese Wohnflächen gehören wie alle anderen Wohnflächen in die Ausnutzungszifferberechnung. Die Anrechnung dieser Flächen schafft auch Transparenz gegenüber anderen Gemeinden und entspricht der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Gemeindeammann Dr. Adrian Schoop ergänzt, dass mit der Umsetzung der IVHB die überregionale Vergleichbarkeit erreicht wird. Durch die Streichung von § 25 der alten BNO wird zudem der Druck weggenommen, möglichst viele nicht anrechenbare Wohnflächen im Dach-, Attika- und Untergeschoss zu schaffen.

Frank Felix ist als Architekt in verschiedenen Gemeinden und Kantonen tätig. Er muss sich immer wieder aufs Neue in die entsprechend geltenden Vorschriften einarbeiten. Es trifft nicht zu, dass andere Gemeinden in der Region die Bestimmung, wonach die Dach-, Attika- und Untergeschosse bei der Ausnutzungszifferberechnung nicht angerechnet werden, abgeschafft haben. Beispielsweise im Rahmen der aktuellen Nutzungsplanungsrevision der Gemeinde Windisch ist diese Bestimmung weiterhin enthalten. Ein Verzicht auf die Anrechnung der erwähnten Flächen schafft einen Anreiz, bestehende Liegenschaften zu sanieren und auszubauen. Sofern der § 25 abgeschafft wird, so muss in den Wohnzonen im Minimum eine Kompensation im Umfang einer grösseren Ausnutzung von plus 1.0 stattfinden.

Gemeindeammann Dr. Adrian Schoop entgegnet, dass der Gemeinderat der Meinung ist, dass diese Kompensation bereits stattfindet. Allerdings nicht explizit in einer generellen Erhöhung der Ausnutzungsziffern, sondern in Form von Auf- und Umzonungen.

Paul Keller, Büro arcoplan klg, betont nochmals, dass durch den Systemwechsel bei der Ausnützungsziffernberechnung nicht explizit von einer Abzonierung gesprochen werden kann. Wie bereits erwähnt, werden die Nutzungsmöglichkeiten einzig in der neu geschaffenen Zone W2E aufgrund der deklarierten Erhaltungs- und Qualitätsgründen eingeschränkt. Auf den Systemwechsel wurde mit Aufzonungen von der Zone W2 in W3 sowie von der Zone W3 in W3+ reagiert. In der Wohnzone 2 wurde die Ausnützung von bisher 0.45 auf 0.55 erhöht. Mit der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision soll nicht eine maximale, sondern eine massvolle Innenverdichtung erzielt werden.

Gemeindeammann Dr. Adrian Schoop fasst zusammen, dass von den Antragstellern die Befürchtung besteht, dass durch die Streichung von § 25 der alten BNO Nutzungsmöglichkeiten verloren gehen und eine Abzonung stattfindet. Wie die Ausführungen von Paul Keller zeigen, hat der Gemeinderat auf den Systemwechsel bei der Ausnützungszifferberechnung mit Auf- und Umzonungen reagiert. Mit der revidierten Nutzungsplanung soll nicht eine überproportionale, sondern eine massvolle Verdichtung erzielt werden. Der Vorsitzende bittet Paul Keller, zum Antrag von Bernhard Hollinger bezüglich der Ungleichverteilung der Grenzabstände ebenfalls Stellung zu nehmen.

Paul Keller, Büro arcoplan klg, bestätigt, dass der bisherige § 26 ersatzlos gestrichen werden soll. Vom bisherigen § 26 BNO kann abgeleitet werden, dass unter der Voraussetzung, dass die Gebäudeabstände eingehalten werden, ein Anspruch auf Reduzierung des Grenzabstandes, ohne nachbarliche Zustimmung, besteht. Das kantonale Baugesetz sieht in § 47 bereits vor, dass Grenzabstände reduziert werden können. Die Änderung der Abstände setzt jedoch einen Dienstbarkeitsvertrag voraus.

Gemeindeammann Dr. Adrian Schoop bittet Paul Keller, ebenfalls noch zum Antrag von Bernhard Hollinger bezüglich der Geschossigkeit in der Dorfkernzone DK2 Stellung zu nehmen. Der Antrag von Bernhard Hollinger bezieht sich auf den § 10 Abs. 3 der neuen BNO, wonach in der Dorfkernzone DK2 Gebäude mit 3 Vollgeschossen zulässig sind, sofern sie weder ein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss noch ein begehbare Flachdach aufweisen. Bernhard Hollinger beantragt, dass in der Dorfkernzone DK2 künftig Gebäude mit 3 Vollgeschossen und ein Dach- oder Attikageschoss zulässig sind.

Paul Keller, Büro arcoplan klg, erklärt, dass die bisherige Dorfzone neu in eine Dorfkernzone DK1 und DK2 unterteilt wird. Nach heute gültiger BNO kann bei den Flächen, welche neu in der DK2 liegen, nur 2geschossig gebaut werden. Im Sinne der Verdichtung sind neu Gebäude mit 3 Geschossen, jedoch unter der Voraussetzung, dass sie kein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss aufweisen, zulässig. Die zulässige Geschossigkeit und die Höhenmasse in der DK2 wurden aufgrund der Analyse der vorhandenen Gebäudetypologien und -dichten festgelegt. Es wurde versucht, ein ausgewogenes Mass zwischen der Vorgabe der Verdichtung und der Bewahrung der Identität und der qualitativen Anforderungen zu finden.

Claudia Rudoni spricht die vorgesehene Umzonung des Gebietes Hausäcker von der Wohn- und Gewerbezone in die Gewerbe- und Wohnzone an. Die Grundstücke im Gebiet Hausäcker werden heute schon sehr industriell, mit den entsprechenden Immissionen, genutzt. Mit der Umzonung in eine Gewerbe- und Wohnzone ist eine intensivere gewerbliche Nutzung des Gebietes möglich. Dadurch wird die Immissionsbelastung des angrenzenden Wohngebietes grösser. Sie stellt folgenden Antrag:

Änderungsantrag - Teiltrückweisung

Das Gebiet Hausäcker soll in der Wohn- und Gewerbezone belassen werden. Der Bauzonnenplan sei dementsprechend zu ändern.

Gemeindeammann Dr. Adrian Schoop nimmt den Rückweisungsantrag entgegen. Er bestätigt, dass mit der Nutzungsplanungsrevision in gewissen Gebieten eine intensivere gewerbliche Nutzung ermöglicht wird.

Paul Keller, Büro arcoplan klg, möchte zu den Beweggründen der Umzonierung Stellung nehmen. Das Gebiet Hausäcker wird von einer Wohn- und Gewerbezone in eine Gewerbe- und Wohnzone umgezont. Diese Zone lässt wie bisher eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe zu. Bezüglich den zulässigen Immissionen erfährt das Gebiet durch die Umzonung keine Veränderung. Für das Quartier gelten wie bisherig die Vorgaben der Empfindlichkeitsstufe III. Das Areal liegt zwischen der Bahnlinie und der Landstrasse und es haben sich dort in den letzten Jahren vorwiegend gewerbliche Nutzungen entwickelt.

Gemeindeammann Dr. Adrian Schoop bedankt sich für die Ausführungen.

Frank Felix bezieht sich auf die neu geschaffene Wohnzone 2 Erhaltung W2E mit einer zulässigen Ausnutzungsziffer von 0.45. Das Gebiet, welches neu der W2E zugeteilt wird, hat sich in den letzten 20 Jahren nicht wesentlich verändert. Frank Felix hat die bestehende Nutzungsdichten mit eigenen Berechnung überprüft. Es zeigt sich, dass die heute vorhandene Dichte zwischen 0.55 bis 0.6 liegt. Der Grund sieht er darin, dass die Strassenabstände vielfach nicht eingehalten sind, was jedoch in diesem Quartier nicht stört. Das Gebiet sollte in der W2 belassen werden. Die beabsichtigten Zonenziele lassen sich mit anderen Mitteln, z.B. einer Bestimmung zu den Vorgärten, erreichen. Er stellt folgenden Antrag:

Änderungsantrag - Teiltrückweisung

Auf die Ausscheidung der Zone Wohnzone 2 Erhaltung (W2E) sei zu verzichten, die Parzellen sollen in der Wohnzone 2 verbleiben. Der Bauzonenplan sowie die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung seien dementsprechend anzupassen.

Gemeindeammann Dr. Adrian Schoop nimmt den Antrag als Teiltrückweisungsantrag entgegen. Der Gemeinderat setzte sich zum Ziel, mit der Schaffung der W2E die räumlichen Strukturen zu erhalten und hat im Gegenzug eine Nutzungseinschränkung resp. leichte Abzonierung für dieses Gebiet in Kauf genommen. Wenn die Parzellenform jedoch keine sinnvolle Bebauung zulässt, kann die sich aus dem grossen Grenzabstand ergebende Freifläche auf der Parzelle anders angeordnet werden.

Lucia Vettori informiert, dass die Planungskommission zu Beginn der Arbeiten den Austausch mit Paul Pfister, Leiter der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau, gesucht hat. Dabei wurde die Herausforderung einer Zone mit guter Qualität aber kleiner Dichte, wie das betroffene Quartier Gehlig ist, besprochen. Dabei wurde von Paul Pfister der Standpunkt vertreten, dass die innere Verdichtung nicht nur mit baulichen Massnahmen erzielt wird. Werden bestehende Liegenschaften ohne bauliche Massnahmen infolge eines Generationenwechsels durch mehr Personen bewohnt als vorher, kann auch eine Verdichtung erzielt werden. Das Quartier Gehlig erachtet Lucia Vettori insbesondere für Familien als sehr wertvoll. Unter dem Aspekt des sehr hohen Verdichtungsdruckes werden solche Quartiere wie das Gehlig künftig einen sehr hohen Stellenwert erhalten, welche die vorgesehene Nutzungseinschränkung mehr als kompensiert.

Gemeindeammann Dr. Adrian Schoop bedankt sich für die rege Diskussion. Der Gemeinderat erachtet die vorliegende Nutzungsplanungsrevision, welche eine 5jährige Kommissionsarbeit widerspiegelt, als eine gesamthaft gute Lösung.

Theres Mändli Graber möchte von Paul Keller als Raumplaner wissen, welche Überlegungen zur Entwicklung des Bahnhofareals bestehen.

Paul Keller, Büro arcoplan klg, erklärt, dass in der bisherigen Wohn- und Gewerbezone Bahnhofareal Gebäude mit 3 Geschossen realisiert werden konnten. In der neu geschaffenen Wohn- und Gewerbezone Bahnhofareal Süd kann 3geschossig, unter gewissen Voraussetzungen auch 4geschossig, gebaut werden. Für die Überbauung der Flächen ist ein Gestaltungsplan notwendig. Mittels eines Wettbewerbs oder Studienauftrags können innerhalb der im Bauzonenplan beschränkten Fläche bis zu 8 Vollgeschosse zugelassen werden. Die Fläche, in welcher 8geschossige Bauten zulässig sind, wurde im Vergleich zum Planungsstand des Mitwirkungsverfahrens eingeschränkt. Angestrebt wird eine angemessene Nutzungsdurchmischung.

Jeremy Signer hat eine Frage zum Rückweisungsantrag betreffend die Anrechenbarkeit der Dach-, Attika- und Untergeschossflächen bei der Ausnutzungsziffernberechnung. Von Seiten des Gemeinderates wurde ausgeführt, dass dieser Antrag eine relativ grosse Auswirkung auf die Nutzungsplanungsrevision hat. Sollte der Antrag angenommen werden, so bleibt es für ihn fragwürdig, ob nicht die gesamte Nutzungsplanungsrevision in Frage gestellt ist.

Gemeindeammann Dr. Adrian Schoop bestätigt, dass die Annahme des Antrages sich auf das gesamte Zonenregime auswirkt. Bei Gutheissung des Antrages, muss geprüft werden, inwiefern die Zonierungen angepasst werden müssen. Die Revision der Nutzungsplanung besteht jedoch aus vielen weiteren Planungselementen, weshalb der Systemwechsel als Teilrückweisungsantrag entgegengenommen wird.

Gemeindeammann Dr. Adrian Schoop stellt fest, dass die Diskussion erschöpft ist. Der Gemeinderat wird sich nun für ca. 10 Minuten zurückziehen, um das Abstimmungsprozedere festzulegen. Die Versammlung wird für diese Zeit unterbrochen.

IV. UNTERBRUCH DER VERHANDLUNG

Die Versammlung wird für 10 Minuten unterbrochen.

V. FESTSTELLUNG ANWESENHEITSPRÄSENZ

Die Anwesenheitspräsenz wird nach dem Versammlungsunterbruch von den Stimmezählern neu festgestellt und präsentiert sich wie folgt:

Anzahl Versammlungsteilnehmer

180

VI. ABSTIMMUNG

Änderungsantrag - Teilrückweisung

Verzicht Unterschutzstellung reformierte Pfarrkirche

Antrag Auf die Unterschutzstellung der reformierten Pfarrkirche (Parzelle Nr. 83, Substanzschutzobjekt Nr. 903) sei zu verzichten.

Abstimmung: Der Antrag wird mit 125 Ja-Stimmen, 45 Nein-Stimmen und 7 Enthaltungen angenommen.

Änderungsantrag - Teilrückweisung

Verzicht Unterschutzstellung römisch-katholische Pfarrkirche

Antrag Auf die Unterschutzstellung der römisch-katholischen Pfarrkirche (Parzelle Nr. 473, Substanzschutzobjekt Nr. 902) sei zu verzichten.

Abstimmung: Der Antrag wird mit 121 Ja-Stimmen, 47 Nein-Stimmen und 8 Enthaltungen angenommen.

Änderungsantrag - Teilrückweisung

Bahnhofareal Süd

Antrag Die Zonenausscheidung des Bahnhofareals Süd sei in Bezug auf die Zulässigkeit von 8geschossigen Bauten zu überprüfen. Die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonenplan seien dementsprechend anzupassen.

Abstimmung: Der Antrag wird mit 86 Ja-Stimmen, 82 Nein-Stimmen und 5 Enthaltungen angenommen.

Ergänzungsantrag - Teilrückweisung

Verzicht auf Anrechnung Dach-, Attika- und Untergeschoss für Berechnung der Ausnutzungsziffer

Antrag Auf die Anrechnung der Dach-, Attika- und Untergeschosse bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer sei zu verzichten und die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung seien dementsprechend zu ergänzen.

Abstimmung: Der Antrag wird mit 33 Ja-Stimmen, 122 Nein-Stimmen und 18 Enthaltungen abgelehnt.

Änderungsantrag - Teilrückweisung

Verzicht auf Ausscheidung der Zone Wohnzone 2 Erhaltung (W2E)

Antrag Auf die Ausscheidung der Zone Wohnzone 2 Erhaltung (W2E) sei zu verzichten, die Parzellen sollen in der Wohnzone 2 verbleiben. Der Bauzonenplan sowie die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung seien dementsprechend anzupassen.

Abstimmung: Der Antrag wird mit 26 Ja-Stimmen, 123 Nein-Stimmen und 22 Enthaltungen abgelehnt.

Ergänzungsantrag - Teilrückweisung

Ungleichverteilung Grenzabstände

Antrag Die Grenzabstände sollen bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden können. Die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung seien dementsprechend zu ergänzen.

Abstimmung: Der Antrag wird mit 60 Ja-Stimmen, 97 Nein-Stimmen und 15 Enthaltungen abgelehnt.

Änderungsantrag - Teilrückweisung

Geschossigkeit Dorfzone, Dorfkernzone 2 (DK2)

Antrag In der Dorfzone und der Dorfkernzone 2 sollen 3 Vollgeschosse plus ein Attikageschoss zulässig sein. Die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung seien dementsprechend anzupassen.

Abstimmung: Der Antrag wird mit 41 Ja-Stimmen, 120 Nein-Stimmen und 11 Enthaltungen abgelehnt.

Änderungsantrag - Teilrückweisung

Verbleib des Gebiets Hausäcker in der Wohn- und Gewerbezone

Antrag Das Gebiet Hausäcker soll in der Wohn- und Gewerbezone belassen werden. Der Bauzonenplan sei dementsprechend zu ändern.

Abstimmung: Der Antrag wird mit 11 Ja-Stimmen, 138 Nein-Stimmen und 21 Enthaltungen abgelehnt.

SCHLUSSABSTIMMUNG

Antrag Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, bestehend aus dem Bauzonen- und Kulturlandplan sowie der Bau- und Nutzungsordnung inklusive Anhänge, sei zu genehmigen.

Jedoch ausgenommen mit den von der Gemeindeversammlung zurückgewiesenen Änderungen betreffend:

- Verzicht Unterschutzstellung reformierte Pfarrkirche
- Verzicht Unterschutzstellung römisch-katholische Pfarrkirche
- Überprüfung Geschossigkeit Bahnhofareal Süd

Abstimmung: Der Antrag wird mit 162 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen und 8 Enthaltungen angenommen.

Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

TRAKTANDUM 2

Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung

I. TRAKTANDENBERICHT

1. Ausgangslage

Das Baugebührenreglement der Gemeinde Turgi stammt aus dem Jahre 1996. Nach 23 Jahren bedarf das Reglement aus verschiedenen Gründen der Überarbeitung.

Unter anderem drängt sich auch eine Gebührenanpassung auf. Denn die Gebühren, insbesondere für geringfügige Um-, An- und Aufbauten, sind längst nicht mehr kostendeckend für die Behandlung der Baugesuche.

Die Praxis der vergangenen Jahre zeigt auch, dass unvollständig ausgefüllte Baugesuchsunterlagen oder ungenügende Planunterlagen einen erheblichen Mehraufwand bei der Abteilung Bau und Planung verursachten und für eine kostendeckende Weiterverrechnung die rechtlichen Grundlagen ungenügend sind.

2. Überarbeitetes Gebührenreglement

Mit der Totalrevision des Gebührenreglements sollen die notwendigen rechtlichen Grundlagen geschaffen werden, damit die Gebühren künftig verursachergerecht und in Richtung der Kostendeckung erhoben werden können. Die Gebührentarife wurden im regionalen Vergleich festgelegt. Die wesentlichen Änderungen sind:

- Die Bearbeitung von Voranfragen wird nach Aufwand verrechnet. Die Gebühr beträgt maximal 0.3 ‰ der geschätzten Bausumme, im Minimum Fr. 200.00 (bisher mind. Fr. 100.00).
- Ebenfalls nach Aufwand werden Vorentscheide verrechnet. Es ist eine Mindestgebühr von Fr. 200.00 (bisher Fr. 100.00) zu entrichten. Maximal wird die Gebühr auf 1 ‰ (bisher 0.5 ‰) der geschätzten Bausumme festgesetzt.
- Die Behandlungsgebühr für bewilligte Baugesuche wird von bisher 2 ‰ auf 3 ‰ der berechneten Bausumme erhöht. Die Mindestgebühr beträgt neu Fr. 300.00 (bisher Fr. 100.00).
- Die Prüfungs- und Bewilligungsaufwendungen für geringfügige Bauvorhaben werden künftig nach Aufwand verrechnet. Die Gebühr beträgt mindestens Fr. 200.00. Im bisherigen Gebührenreglement fehlte eine entsprechende Bestimmung.
- Die minimale Entschädigung für die Benützung von öffentlichem Grund und Boden während der Bauzeit (Aufstellung von Gerüsten, Deponien, Bauschutt, Baracken usw.) sowie für Grabenaufbrüche wurde von bisher Fr. 100.00 auf neu Fr. 200.00 festgelegt. Maximal beträgt die Entschädigung wie bisher Fr. 1'000.00.
- Die Aufwendungen für die Behandlung von Brandschutzgesuchen (einschliesslich Feuerungsanlagen) sowie die Erteilung der im Energiegesetz vorgesehenen Bewilligungen werden der Bauherrschaft wie bis anhin nach Aufwand in Rechnung gestellt. Auch die entwässerungstechnische Prüfung der Baugesuche wird der Bauherrschaft nach Aufwand in Rechnung gestellt.
- Neu besteht die Möglichkeit, dass der Gemeinderat bei Bauvorhaben, welche einen ausserordentlichen Zeitaufwand verursachen, auf den Gebührenansätzen einen Zuschlag von maximal 50 % erheben kann.

- Grundeigentümer, welche von privaten Sondernutzungsplänen einen Nutzen haben, leisten neu nach Massgabe der Grundstücksfläche und/oder des Nutzens Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung der Sondernutzungspläne.
- Neu wird im Gebührenreglement auch der Stundenansatz der Verwaltung, welcher für Aufwendungen verrechnet wird definiert. Dieser beträgt aktuell Fr. 130.00 und wird jährlich an den Zürcher Baukostenindex angepasst.

3. Inkraftsetzung

Das Reglement tritt nach der rechtskräftigen Genehmigung durch die Gemeindeversammlung in Kraft. Es findet Anwendung auf alle Baugesuche, die im Zeitpunkt der Inkraftsetzung hängig sind.

4. Detailliertes Reglement

Das neue Reglement wird in der Gemeindeversammlungsbrochüre nicht abgedruckt. Der Wortlaut des alten und neuen Reglements kann während der ordentlichen Aktenaufgabe bei der Gemeindekanzlei eingesehen, im Internet (www.turgi.ch) heruntergeladen oder bei der Gemeindekanzlei (Telefon 056 201 70 10 oder per E-Mail gemeindekanzlei@turgi.ch) bestellt werden.

Antrag: Das Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Turgi sei zu genehmigen.

II. AUSFÜHRUNGEN DES GEMEINDERATES

Referent: Gemeinderat Daniel Lienammer

Das Baugebührenreglement der Gemeinde Turgi stammt aus dem Jahre 1996 und ist überarbeitungsbedürftig. Bisher war das Reglement als Anhang der Bau- und Nutzungsordnung abgebildet. Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat sich auch eine Überarbeitung des Gebührenreglements angeboten.

Die im bisherigen Gebührenreglement festgelegten Verrechnungsansätze sind nicht mehr kostendeckend. Zudem fehlen im Reglement teilweise die Grundlagen, damit die Gebührenverrechnungen richtig vorgenommen werden können. Die Weiterverrechnung von Gebühren für Brandschutzbewilligungen, Schutzraumgesuche, entwässerungstechnische Prüfungen etc. waren bisher nicht geregelt. Zudem ist der Leistungskatalog unvollständig. Leistungen wie die Behandlung von geringfügigen Bauvorhaben und Baukontrolle waren im bisherigen Reglement nicht enthalten. Bei der Überarbeitung des Reglements wurde darauf geachtet, dass die Bestimmungen mit der Bau- und Nutzungsordnung übereinstimmen. Auch wurde ein regionaler Vergleich mit drei Gebührenreglementen von vergleichbaren Gemeinden vorgenommen.

Das neue Reglement wird aus der bisherigen Bau- und Nutzungsordnung herausgelöst und ist neu ein eigenständiges Reglement. Es werden neu kostendeckende, angemessene Gebührensätze festgelegt und keine Maximalansätze ins Reglement aufgenommen. Die Regelungen sind möglichst präzise formuliert und der Ermessenspielraum wird möglichst gering gehalten. Leistungen, für welche bisher keine Verrechnungsgrundlage bestand, werden neu ins Reglement aufgenommen. Die wesentlichsten Änderungen präsentieren sich wie folgt:

- Die Mindestgebühren werden auf Fr. 200.00 bzw. Fr. 300.00 erhöht. Dies aufgrund der in den letzten 23 Jahren deutlich gestiegenen Aufwendungen.
- Die Weiterverrechnung von Gebühren externer Stellen (Feuerpolizei, Zivilschutz etc.) wird neu geregelt.

- Im Reglement ist neu eine Regelung zur Weiterverrechnung von Sonderaufwendungen enthalten.
- Der Stundensatz der Verwaltung wird neu im Reglement verankert. Dieser wird bei Fr. 130.00 pro Stunde angesetzt und wird jährlich an den Zürcher Baukostenindex angepasst.

III. DISKUSSION

Die Diskussion wird nicht gewünscht.

IV. ABSTIMMUNG

Antrag: Das Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Turgi sei zu genehmigen.

Abstimmung: Der Antrag wird mit grosser Mehrheit und ohne Gegenstimmen angenommen.
Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

TRAKTANDUM 3

Verschiedenes und Umfrage

3.1 Fragen aus der Versammlung

Es liegen keine Wortmeldungen aus der Versammlung vor.

3.2 Termine

Gemeindeammann Dr. Adrian Schoop weist auf die nächsten Gemeindetermine hin. Sämtliche Termine können unter www.turgi.ch und www.kulturgi.ch abgerufen werden.

3.3 Dank

An dieser Stelle bedankt sich Gemeindeammann Dr. Adrian Schoop für die rege und faire Diskussion anlässlich der heutigen Gemeindeversammlung. Ein besonderer Dank geht an das Team des Haus- und Werkdienstes, welches für die Bereitstellung des Versammlungslokals und der Infrastruktur verantwortlich war, sowie an das Verwaltungsteam für die administrativen Vorbereitungsarbeiten. Ein herzliches Dankeschön geht auch an die Stimmenzähler sowie an die Feuerwehr Gebenstorf-Turgi, welche den Verkehrsdienst für die heutige Versammlung sichergestellt hat. Gemeindeammann Dr. Adrian Schoop dankt zum Abschluss allen Anwesenden für die Teilnahme an der Gemeindeversammlung und wünscht allen eine gute Heimreise.

Für das getreue Protokoll

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Dr. Adrian Schoop, Gemeindeammann

Fabienne Fischer, Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch die Finanzkommission

5300 Turgi,

Die Protokollkommission