

## **Gemeinde Wettingen, Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse**

### **Mitwirkungsbericht**

### **Kompilierte Eingaben im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung (11.12.2015 bis 20.1.2016)**

Vom Gemeinderat am 7. April 2016 verabschiedete Fassung für das Einwendungsverfahren (öffentliche Auflage) vom 2. bis 31. Mai 2016

**Allgemeines**

Lauf-Nr.	Eingangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
A1	1a	HW1	Allgemein	Gesamtwürdigung	Die bisherige Planung der Zukunft Landstrasse ist aus meiner Sicht sehr gelungen. Ich bin überzeugt, dass diese für die Zukunft Landstrasse/Wettingen sehr gute Voraussetzungen bietet. Gratulation und besten Dank an das gesamte Planungsteam.		Kenntnisnahme	-
A2	13a	ALB1	Allgemein	Gesamtwürdigung	Die Stossrichtung des E-BNO wird begrüsst. Insbesondere ist erfreulich, dass auf eine generelle, undifferenzierte Aufzoning verzichtet wird.		Kenntnisnahme	-
A3	15a	PRO1	Allgemein	Gesamtwürdigung	Grundsätzlich begrüssen wir die Bemühungen des Gemeinderates und der Bau und Planung unserer Gemeinde die Landstrasse und die angrenzenden Gebiete als Zentrum zu gestalten und für die Zukunft auszurüsten. Das Vorgehen mit der Bevölkerungspartizipation im Entwicklungsprozess, an dem wir auch mitgemacht haben, ist beispielhaft aber auch mit sehr viel Aufwand verbunden. Wir bedanken uns bei der Behörde für ihr Engagement für noch mehr Wohnqualität in Wettingen.		Kenntnisnahme	-
A4	19a	QVLA1	Allgemein	Gesamtwürdigung	Der Quartierverein nutzt gerne die Möglichkeit der Mitwirkung für eine positive Stellungnahme: Die Vorlage wird unterstützt und die weitere Umsetzung als wichtiges Anliegen des Quartiers bekräftigt.	Die vorgeschlagene Aufwertung, Erneuerung und urbane Verdichtung der Landstrasse stärkt das Zentrum von Wettingen und damit auch von unserem Quartier.	Kenntnisnahme	-
A5	10a	WG1	Gesamte Vorlage	Rückweisung Bericht	Rückweisung des Berichts wegen fehlender Angaben zur den Kosten und der Finanzierung (Steuererhöhung oder Mehrung des Steuersubstrats (Einkommenszunahme bei den Steuerpflichtigen). Zu letzterem gehören auch Angaben zur Kaufkraft der Wettinger, soweit sie überhaupt in Wettingen zum Ausdruck gegeben wird (kein Einkauf in Spreitenbach, Baden, Zürich oder Waldshut)	Visionen ohne Rentabilitätsbezug taugen nichts. Wenn nicht klar ist, was es brauchen würde, damit die Investitionen überhaupt rentabel sein können, darf nicht von solider Planung gesprochen werden. Was nicht wundert, wenn das Bau- und Planungsamt gleichzeitig ausführendes und kontrollierendes Organ sein soll.	<p>Die strategische Finanzplanung ist nicht Gegenstand der Nutzungsplanung. Eine Grundlagenuntersuchung zum Marktpotenzial des Wettinger Detailhandels und dem Konsumverhalten der Wettinger Bevölkerung liegen der gesamten Entwicklungsplanung Landstrasse zugrunde. Die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse ist kein Projekt, das als Ganzes oder in Etappen umgesetzt und von der Gemeinde finanziert werden muss. Mit der Teiländerung wird die rechtliche Grundlage geschaffen, damit die privaten Grundeigentümer ihre Grundstücke entwickeln und in verdichteter Bauweise erneuern können. Die Investitionen fallen also überwiegend auf privater Seite an.</p> <p>Geht eine höhere bauliche Dichte mit einer intensiveren Nutzung und einer höheren Qualität einher, steigt die Attraktivität der Landstrasse insgesamt. Damit wird eine positive Entwicklung der Gemeinde Wettingen als „Gesamtsystem“ langfristig unterstützt. Es ist der volkswirtschaftliche Gesamtnutzen zu betrachten, der mit der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse erhöht wird.</p> <p>Die Bau- und Planungsabteilung Wettingen führt keine Projekte selbst aus. Sie koordiniert bei Bedarf die Planungen privater Bauwilliger und bereitet im Auftrag des Gemeinderats die erforderlichen Grundlagen für Planungen und Projekte vor. Entscheide werden ausschliesslich auf politischer Ebene (Gemeinderat; Einwohnerrat; eventuell Volksabstimmung) gefällt.</p>	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse

**a) Verdichtungsmöglichkeit für isolierte Einzelparzellen und für übernutzte Grundstücke**

Lauf-Nr.	Eingang-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
a)1	17	BZ1	BNO §6 Abs. 1 <sup>bis</sup> (u.a.)	Baurechtsbestimmungen an lokale Gegebenheiten anpassen	Im Sinne von städtebaulichen Reparaturmöglichkeiten sei das baurechtliche Instrumentarium dahingehend anzupassen, dass dieses künftig die von der Teiländerung angestrebte bauliche Entwicklung auch auf Parzellen ermöglicht, die a) selbst eher klein und aufgrund umgebender Strassen oder Bauvolumen, die keinen Erneuerungsbedarf aufweisen oder bei denen keine Kooperation möglich ist, "isoliert" sind, und b) die unter einer früheren Bauordnung erstellt wurden, die eine höhere Ausnutzung zuließe.	Die starren baurechtlichen Regelungen mit der Ausnutzungsziffer 1,2 und den Grenzabständen von 4m vermögen in gewissen Fällen der Realität nur ungenügend Rechnung zu tragen, konserviert die gebaute Substanz und verhindert damit gleichsam die mit der "Teiländerung Landstrasse" angestrebte bauliche Entwicklung.	Die Ausnutzungsziffern für die Regelbauweise entsprechen den heute gültigen Grundmassen. Für die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse wurde der Grundsatz formuliert, dass keine flächendeckende Aufzoning bzw. Erhöhung der Ausnutzungsziffer erfolgen soll, weil sonst eine qualitätsvolle Entwicklung bezüglich Bebauung, Freiraumnutzung und –gestaltung sowie Erschliessung und Parkierung nicht mehr gewährleistet werden könnte.  Zur Unterstützung der Siedlungsinnenentwicklung mittels Verdichtung und Erneuerung soll die Bau- und Nutzungsordnung aber – zusätzlich zu den bereits vorgesehenen Massnahmen – mit einer Regelung zu den Abständen ergänzt werden: demnach muss neu gegenüber einem Nachbargebäude, das zu nahe an der Grenze steht, nicht ein vergrösserter Grenzabstand vorgesehen werden, damit der ordentliche Gebäudeabstand eingehalten ist, sondern lediglich der zonengemässe Grenzabstand. Diese Regelung soll vorerst nur für die Zone Landstrasse gelten, kann jedoch bei Bedarf in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung auf die ganze Gemeinde ausgeweitet werden.	Ergänzung BNO-E mit einer Regelung zur Bemessung des Gebäudeabstands
						<b>Fallbeispiel 1: kleinere, "isolierte" Parzellen (z.B. Landstrasse 80 oder 103)</b>  Die Landstrasse weist viele kleinere, häufig noch in Privatbesitz befindliche Parzellen von wenigen 100 m2 Grösse auf. Sind diese von Strassen umgeben oder von Grundstücken, auf denen keine bauliche Entwicklung absehbar ist (z.B. Neubauten, komplizierte Eigentümerstrukturen), so ist eine städtebaulich erwünschte bauliche Entwicklung dieser Parzellen aus ökonomischen wie baurechtlichen Gründen stark erschwert bis unmöglich. Gründe sind ihre kleine Grösse und die auf den Durchschnittsfall abgestimmten baurechtlichen Bestimmungen (ohne Ausnahmeklausel). Das führt zu einer Konservierung der heutigen Bausubstanz bis hin zu fehlenden Investitionen. So lassen sich auch die (von der Idee her sinnvollen) Arkaden nicht innert nützlicher Frist realisieren. Bsp. Landstrasse 80: Die Parzelle ist allseits umgeben von grösseren Bauten, die "gut im Schuss" und teilweise im Besitz von Stockwerkeigentümerschaften sind. Sie kann daher nur für sich alleine entwickelt werden, weist jedoch keine Ausnutzungsreserven auf. Eine angestrebte bauliche Entwicklung dieser Parzelle müsste aus städtebaulichen Gründen bzgl. Volumen auf die Nachbarbauten abgestimmt sein. Dies erweist sich aufgrund der baurechtlichen Bestimmungen in Kombination mit ökonomischen Betrachtungen aber als unmöglich.	Eine von der Bau- und Planungsabteilung durchgeführte Grobanalyse hat gezeigt, dass es sich bei den isolierten Einzelparzellen um Einzelfälle handelt, die es nicht rechtfertigen, den bisherigen Grundsatz aufzugeben, wonach auf eine flächendeckende Aufzoning verzichtet werden soll und Nutzungserhöhungen nur gestützt auf eine Gesamtbetrachtung zugestanden werden.	–

Lauf-Nr.	Ein-gangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
						<p><b>Fallbeispiel 2: nach heutigem Baurecht übernutzte Parzellen</b></p> <p>In früheren Bauordnungen der 50-/60-er Jahre galten unter bestimmten Umständen höhere Ausnutzungsziffern. In dieser Zeit entstanden grössere Überbauungen z.B. im Gebiet Winkelried, nach damaligem Zeitgeist und nach den damaligen Energiestandards. Die Teiländerung Landstrasse sollte die Voraussetzungen schaffen, dass solche nach heutigem Baurecht übernutzte Parzellen durch Neubauten ersetzt werden können, die eine ähnliche Ausnutzung aufweisen, sofern die städtebauliche Einordnung gewährleistet ist. Ohne eine solche Möglichkeit kann der Eigentümer - aus rein ökonomischen Gründen - die Liegenschaft höchstens sanieren. Im schlimmsten Fall erfolgen keine oder nur die nötigsten Investitionen in solche Liegenschaften, was für die Aufwertung der Landstrasse Gift wäre.</p>	<p>Für nach heutigem Baurecht übernutzte Parzellen gilt die kantonale Besitzstandsgarantie (§ 68 BauG):  <i>1 Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechen, dürfen [...] b) angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht wesentlich verstärkt wird und keine besonderen Nutzungsvorschriften entgegenstehen; [...]</i>                      Es ist somit auch möglich, rechtswidrige Bauten umzubauen oder gar angemessen zu erweitern, zumindest solange ihre Rechtswidrigkeit dadurch nicht wesentlich verstärkt wird und keine besonderen Nutzungsvorschriften entgegenstehen. Solchen Änderungen sind allerdings enge Grenzen gesetzt.</p> <p>Eine von der Bau- und Planungsabteilung durchgeführte Grobanalyse hat gezeigt, dass vor allem im Abschnitt zwischen der Nordstrasse und dem Knoten Jurastrasse – Märzengasse zahlreiche übernutzte Grundstücke vorhanden sind, deren Bauten sich trotz ihrer höheren baulichen Dichte gut in die städtebauliche Situation integrieren. Damit auch bei übernutzten Grundstücken die Möglichkeit besteht, Bauten und Anlagen im Sinne der Strategie des Gemeinderats zur Siedlungsinnenentwicklung zu erneuern und qualitativ aufzuwerten, sollen in der Bau- und Nutzungsordnung die rechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Im Vordergrund steht dabei – gestützt auf das Prinzip der Gesamtbetrachtung – das Mittel des Gestaltungsplans, mit dem von der Einhaltung einer Ausnutzungsziffer befreit werden kann („GP plus“). Voraussetzung ist, dass sich der Gestaltungsplan auf ein zweckmässig abgegrenztes Areal bezieht und die in der Bau- und Nutzungsordnung formulierten Qualitätsanforderungen gesichert sind.</p> <p>Mit dieser Massnahme kann einer Vernachlässigung der Bausubstanz und damit einem schleichenden Zerfall von Gebäuden entgegengewirkt werden.</p>	Ergänzung BNO-E mit einer Regelung zum „GP plus“
a)2	8d	UK4	BNO §6 Abs. 1 <sup>bis</sup> ; §8 <sup>quinq</sup> <sup>uies</sup> ; §38	AZ-Bonus auch für gute Projekte auf (kleineren) Einzelparzellen	Benachteiligung von Einzelprojekten: Warum kann für ein Bauprojekt, welches zwar für sich alleine steht (keine Arealüberbauung oder Gestaltungsplan), jedoch in allen Punkten die Kriterien eines modernen städtebaulichen Ansatzes erfüllt, keine bessere Ausnutzungsziffer angewendet werden?	<p>Dies ist für mich ein klarer Widerspruch eines modernen städtebaulichen Ansatzes. Gerade eben die Wahrung von qualitativ hochwertiger Individualität und Vielfalt gewährleistet ein spannendes und vielschichtiges architektonisches Erscheinungsbild und eröffnet so auch Raum für echte Innovationen. Gegensätze können sehr reizvoll und interessant sein und schliessen sich überhaupt nicht aus. In Arealüberbauungen oder komplett durchgestalteten Projekten erkenne ich oft einen langweiligen und vor allem sehr statischen Einheitsbrei. Häufig steht hier nur die Gewinnmaximierung im Vordergrund und andere wichtige Elemente wie Charme und Liebreiz bleiben auf der Strecke.</p> <p>Zudem liegt es in der Natur der Sache, dass mehrerer Parteien sich häufig nur auf den gemeinsamsten kleinsten Nenner einigen können (Widerspruch zu Paragraph 8<sup>bis</sup>). Ein solches Ergebnis ist in fast jedem Fall qualitativ schlechter als gute Einzellösungen die in Summe wieder ein spannendes Gesamtes ergeben.</p>	<p>Planungen über mehrere Parzellen haben nicht ein einheitliches architektonisches Erscheinungsbild zum Ziel, sondern eine möglichst gute Gesamtkonzeption bezüglich Erschliessung und Parkierung, Bebauung und Freiraum sowie Nutzweise. Um den vielfältigen Anforderungen genügen zu können, ist eine Betrachtung über mehrere Grundstücke zwingend erforderlich. Gerade im dicht bebauten Raum ist es in der Regel nicht mehr möglich, eine Einzelparzellen-orientierte Planung zu betreiben. Höhere bauliche Dichten führen vielfach zu einer Reduktion der Grün- und Freiflächen, zu einem höheren Parkplatzbedarf oder auch zu einer Beeinträchtigung der Wohnhygiene. Dies kann nicht das Ergebnis einer qualitativvollen Innenentwicklung sein.</p> <p>Im Rahmen von Gesamtbetrachtungen, wie z. B. Arealüberbauungen und Sondernutzungsplanungen, ist es hingegen möglich, dichter zu bauen und gleichzeitig die Anforderungen an Freiräume und eine rationelle Erschliessung sowie an die Wohnhygiene zu gewährleisten. Mit den neuen Regelungen wird sichergestellt, dass die bauliche Entwicklung entlang der Landstrasse in einem ausgeglichenen Verhältnis von Dichte und Qualität stattfindet.</p> <p>Eine von der Bau- und Planungsabteilung durchgeführte Grobanalyse hat gezeigt, dass vor allem im Abschnitt zwischen der Nordstrasse und dem Knoten Jurastrasse – Märzengasse, zahlreiche übernutzte Grundstücke vorhanden sind, deren Bauten sich trotz ihrer höheren baulichen Dichte gut in die städtebauliche Situation integrieren. Damit auch bei übernutzten Grundstücken die Möglichkeit besteht, Bauten und Anlagen im Sinne der Strategie des Gemeinderats zur Siedlungsinnenentwicklung zu erneuern und qualitativ aufzuwerten, sollen in der Bau- und Nutzungsordnung die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Im Vordergrund steht dabei – gestützt auf das Prinzip der Gesamtbetrachtung – das Mittel des Gestaltungsplans, mit dem von der Einhaltung einer Ausnutzungsziffer befreit werden kann („GP plus“). Voraussetzung ist, dass sich der Gestaltungsplan auf ein zweckmässig abgegrenztes Areal bezieht und die in der Bau- und Nutzungsordnung formulierten Qualitätsanforderungen gesichert sind.</p> <p>Mit dieser Massnahme kann einer Vernachlässigung der Bausubstanz und damit einem schleichenden Zerfall von Gebäuden entgegengewirkt werden.</p>	Ergänzung BNO-E mit einer Regelung zum „GP plus“

Lauf-Nr.	Eingangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
a)3	8c	UK3	BNO §6 Abs. 1 <sup>bis</sup> ; §8 <sup>quinquies</sup>	Schattenwurf und Verdichtung; Anpassung AZ	<p>Ausnützungsziffer: In der BNO Landstrasse ist von städtebaulichen Akzenten und verdichteter Bauweise die Rede. Gleichzeitig ist die Rede davon, dass die Nachbarschaft keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf erfahren darf. Ist das nicht ein Widerspruch? Im Weiteren würde mich als Bau-Laien sehr interessieren, aufgrund welcher Basis die in der BNO Landstrasse erwähnten neuen Ausnützungsziffern entstanden sind.</p>	<p>Die neuen Ausnützungsziffern entsprechen meiner Auffassung nach nicht in ausreichendem Masse modernen und Zukunft gerichteten städtebaulichen Ansätzen.</p> <p>Um einer Zersiedelung gezielt entgegen wirken zu können, müssten die Ausnützungsziffern angepasst werden. 1960 dachte man auch, dass eine 2-spurige Ost-West-Verbindung (N1) komplett ausreichend sein würde – heute haben wir an nahezu 365 Tagen im Jahr an den neuralgischen Zonen Staus!</p>	<p>Die Ausnützungsziffern für die Regelbauweise entsprechen den heute gültigen Grundmassen. Für die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse wurde basierend auf dem Masterplan der Grundsatz formuliert, dass keine flächendeckende Aufzonung bzw. Erhöhung der Ausnützungsziffer erfolgen soll, weil sonst eine qualitätsvolle Entwicklung bezüglich Bebauung, Freiraumnutzung und –gestaltung sowie Erschliessung und Parkierung nicht mehr gewährleistet werden könnte. Stattdessen werden parzellenübergreifende Planungen und Projekte im Sinne von Gesamtbetrachtungen gefördert und mit einer höheren Ausnützungsziffer „belohnt“, sofern auch die qualitativen Anforderungen erfüllt sind. Ein genereller Anspruch auf ein höheres Nutzungsmass besteht nicht.</p> <p>Zu den Gesamtbetrachtungen zählen z.B. Arealüberbauungen und Sondernutzungsplanungen. Zur Förderung von Arealüberbauungen wurde die bisherige erforderliche minimale Landfläche von 3'000 m<sup>2</sup> auf 2'000 m<sup>2</sup> herabgesetzt, was die Realisierung von Arealüberbauungen erleichtern wird. An den Orientierungsorten (Strassenkreuzungen), an denen städtebauliche Akzente in Form von höheren Gebäuden ermöglicht werden sollen, kann unter gewissen Voraussetzungen und mit einem Gestaltungsplan gar ohne Berücksichtigung einer Ausnützungsziffer gebaut werden. Dabei muss nachgewiesen werden, dass eine gute Einordnung erreicht wird und der Übergang in die benachbarten Gebiete sorgfältig gestaltet wird.</p> <p>Für übernutzte Areale steht – wiederum gestützt auf das Prinzip der Gesamtbetrachtung – das Mittel des Gestaltungsplans zur Verfügung, mit dem von der Einhaltung einer Ausnützungsziffer befreit werden kann („GP plus“). Voraussetzung ist, dass sich der Gestaltungsplan auf ein zweckmässig abgegrenztes Areal bezieht und die in der Bau- und Nutzungsordnung formulierten Qualitätsanforderungen gesichert sind.</p> <p>Mit dieser Massnahme kann einer Vernachlässigung der Bausubstanz und damit einem schleichenden Zerfall von Gebäuden entgegengewirkt werden.</p>	Ergänzung BNO-E mit einer Regelung zum „GP plus“

**b) Gebäudehöhe und Beschattung, insbesondere im Bereich des H2-Gebiets Winkelried Süd**

Lauf-Nr.	Ein-gangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
b)1	14b	BÜC2	GP WINK (BNO §8quinquies)	Rücksichtnahme / Übergang Quartier	Überbauung Winkelried Süd - Häuserhöhe - Schattenwurf - Bebauung bis Strassenrand - Angrenzung Rütlistrasse	<p>Die Rütlistrasse ist ein Einfamilienhausquartier mit Familien und Kindern. Wenn gemäss dem Entwurf vom Architektur- und Planungsbüro Schneider Studer Primas GmbH ein solcher Komplex gebaut wird, bedeutet dies u. a. einen enormen Schattenwurf auf die bestehenden Häuser an der Rütlistrasse, wo u.a. auch unser Haus steht.</p> <p>Gemäss Auszug aus dem Gestaltungsplan Winkelried Süd ist folgendes zu lesen: „Erdgeschoss und Vorzonen: Die Nutzung und die Gestaltung der Erdgeschosse, der privaten Vorzonen sowie der öffentlichen Strassenräume/Trottoirbereiche durch Private beeinflussen die Qualität des öffentlichen Raums der Landstrasse massgeblich.“ Schön, wenn auf diesen Punkt an der Landstrasse Rücksicht genommen wird. Was ist jedoch mit der Bauhöhe etc. auf der Rückseite? Sollte hier nicht ebenfalls auf eine harmonische Bauweise im Quartier geachtet werden müssen?</p> <p>Ebenfalls ist aus dem Gestaltungsplan zu entnehmen: Die Baunähe zur Strasse (Rütlistrasse) und die Bauhöhe zur Seite Rütlistrasse ist gemäss Gestaltungsplan Winkelried Süd „als Sondernutzung anerkannt, weshalb dieser Gebäudekomplex als Sonderbauform bzw. Grossform bebaut werden soll.“</p> <p>Diese Bauweise würde ganz entgegen den Aussagen der Infoveranstaltung vom Dezember 2015 im Schulhaus Margeläcker stehen, wo uns versichert wurde, dass Schattenwurf / Bauhöhe auf die umliegenden bereits bestehenden Häuser im Quartier selbstverständlich berücksichtigt würden. Ebenso die Baunähe zur Rütlistrasse hin und somit auch zu den Häusern auf der gegenüberliegenden Strassenseite wirkt erdrückend, wenn die Überbauung Winkelried Süd so umgesetzt werden soll. Diese Planung wirkt sich ausserdem negativ auf den Grundstücks- und Hauswert aus, was ein weiterer wichtiger Punkt für unsere Vorbehalte ist.</p>	<p>Beim Bebauungs- und Erschliessungsentwurf der Schneider Studer Primas Architekten handelte es sich um eine städtebauliche Vertiefungsstudie, die als Grundlage für den Masterplan diente.</p> <p>Das H2-Gebiet im Gebiet Winkelried Süd basiert auf einem Nutzungskonzept, das verschiedene Sondernutzungen im öffentlichen Interesse vorsah (Kino; Pflegewohnungen; Demenzabteilung). Diese Sondernutzungen rechtfertigen an diesem Standort – ausserhalb des Zentrumsbereichs und der Orientierungsorte gelegen – ausnahmsweise eine Sonderbauform mit höheren Gebäuden und einer höheren baulichen Dichte.</p> <p>Nach Angaben der Projektpromotoren kann an der bisherigen Nutzungskonzeption nur noch teilweise festgehalten werden. Die bisherige Begründung der Sonderbauform und damit der höheren Gebäude – nämlich die Sondernutzung – entfällt damit. Im Bereich des Gebiets Winkelried Süd (H2) ist deshalb eine städtebauliche Akzentuierung mit höheren Gebäuden nicht mehr gerechtfertigt.</p> <p>In Abhängigkeit der konkreten Nutzungen wird der Gemeinderat im Rahmen des Gestaltungsplans Winkelried Süd prüfen, ob und in welchem Umfang eine Sonderbauform (z. B. bezüglich Gebäudeform und Volumetrie) aufgrund von Sondernutzungen noch gerechtfertigt ist. Mit dem Gestaltungsplan wird auch die Rücksichtnahme auf das umliegende Quartier sichergestellt.</p> <p>Entlang der Landstrasse soll zwar dichter gebaut werden können. Die Landstrasse soll sich aber nicht zu einem „Klein-Manhattan“ entwickeln; die Qualität steht im Vordergrund. Es ist deshalb folgerichtig, dass höhere Häuser die Nachbarschaft nicht übermässig beschatten dürfen. Dieser Nachweis kann mit einem Schattendiagramm erbracht werden.</p> <p>Es empfiehlt sich, die Konstruktion dieses Schattendiagramms und die Regelung, wann von einer übermässigen Beschattung ausgegangen werden muss, in der Vollzugsrichtlinie Landstrasse zu behandeln. Diese Richtlinie dient einerseits der Behörde und der Verwaltung als Grundlage für die Beurteilung von konkreten Bauvorhaben und andererseits den Grundeigentümern und Bauherrschaften als Projektierungshilfe, womit die Planungs- und Rechtssicherheit gestärkt werden können.</p> <p>Die Grundzüge, wie mit diesem Thema umgegangen werden soll, können dem Planungsbericht entnommen werden.</p>	<p>H2-Gebiet Winkelried Süd streichen</p> <p>Behandlung des Themas „Schattenwurf“ in Vollzugsrichtlinie Landstrasse</p> <p>Im Übrigen Delegation an Gestaltungsplan Winkelried (Süd)</p>
b)2	3b	STEG RÜ1	GP WINK	Einordnung Quartier	Anordnung und Grösse der Bauten „Winkelried / Sterk“ nimmt keine Rücksicht auf Wohnliegenschaft	<p>Siehe Stellungnahme vom 1. Jan. 2015 (Beilage) zur Grundeigentümerinformation GP Winkelried Süd vom 4. Dez. 2014 (Punkt 1b) Zusammenfassung: - Mangelnde Rücksicht des Bebauungsvorschlags Winkelried / Kino</p>	<p>Das H2-Gebiet im Gebiet Winkelried Süd basiert auf einem Nutzungskonzept, das verschiedene Sondernutzungen im öffentlichen Interesse vorsah (Kino; Pflegewohnungen; Demenzabteilung). Diese Sondernutzungen rechtfertigen an diesem Standort – ausserhalb des Zentrumsbereichs und der Orientierungsorte gelegen – ausnahmsweise eine Sonderbauform mit höheren Gebäuden und einer höheren baulichen Dichte.</p> <p>Nach Angaben der Projektpromotoren kann an der bisherigen Nutzungskonzeption nur noch teilweise festgehalten werden. Die bisherige Begründung der Sonderbauform und damit der höheren Gebäude – nämlich die Sondernutzung – entfällt damit. Im Bereich des Gebiets Winkelried Süd (H2) ist deshalb eine städtebauliche Akzentuierung mit höheren Gebäuden nicht mehr gerechtfertigt.</p> <p>In Abhängigkeit der konkreten Nutzungen wird der Gemeinderat im Rahmen des Gestaltungsplans Winkelried Süd prüfen, ob und in welchem Umfang eine Sonderbauform (z. B. bezüglich Gebäudeform und Volumetrie) aufgrund von Sondernutzungen noch gerechtfertigt ist. Mit dem Gestaltungsplan wird auch die Rücksichtnahme auf das umliegende Quartier sichergestellt.</p>	<p>H2-Gebiet Winkelried Süd streichen</p> <p>Im Übrigen Delegation an Gestaltungsplan Winkelried (Süd)</p>

Lauf-Nr.	Ein-gangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
b)3	11b	TAR2	Er-schliessungskonzept 2030; GP WINK	Bau-/ Strassenlinie Winkelriedstrasse Ost	betrifft Winkelriedstrasse Ost (Höhe Hotel Winkelried): Baulinie östlich (H2 Kino/Hotel Winkelried) auf 6m setzen	Die höheren Gebäude (bis zu 25.6 m) verlangen einen grösseren Strassenabstand.	<p>Das H2-Gebiet im Gebiet Winkelried Süd basiert auf einem Nutzungskonzept, das verschiedene Sondernutzungen im öffentlichen Interesse vorsah (Kino; Pflegewohnungen; Demenzabteilung). Diese Sondernutzungen rechtfertigen an diesem Standort – ausserhalb des Zentrumsbereichs und der Orientierungsorte gelegen – aussergewöhnliche Sonderbauform mit höheren Gebäuden und einer höheren baulichen Dichte.</p> <p>Nach Angaben der Projektpromotoren kann an der bisherigen Nutzungskonzeption nur noch teilweise festgehalten werden. Die bisherige Begründung der Sonderbauform und damit der höheren Gebäude – nämlich die Sondernutzung – entfällt damit. Im Bereich des Gebiets Winkelried Süd (H2) ist deshalb eine städtebauliche Akzentuierung mit höheren Gebäuden nicht mehr gerechtfertigt.</p> <p>In Abhängigkeit der konkreten Nutzungen wird der Gemeinderat im Rahmen des Gestaltungsplans Winkelried Süd prüfen, ob und in welchem Umfang eine Sonderbauform (z. B. bezüglich Gebäudeform und Volumetrie) aufgrund von Sondernutzungen noch gerechtfertigt ist. Mit dem Gestaltungsplan wird auch die Rücksichtnahme auf das umliegende Quartier sichergestellt.</p> <p>Entlang der Landstrasse soll zwar dichter gebaut werden können. Die Landstrasse soll sich aber nicht zu einem „Klein-Manhattan“ entwickeln; die Qualität steht im Vordergrund. Es ist deshalb folgerichtig, dass höhere Häuser die Nachbarschaft nicht übermässig beschatten dürfen. Dieser Nachweis kann mit einem Schattendiagramm erbracht werden. Es empfiehlt sich, die Konstruktion dieses Schattendiagramms und die Regelung, wann von einer übermässigen Beschattung ausgegangen werden muss, in der Vollzugsrichtlinie Landstrasse zu behandeln. Diese Richtlinie dient einerseits der Behörde und der Verwaltung als Grundlage für die Beurteilung von konkreten Bauvorhaben und andererseits den Grundeigentümern und Bauherrschaften als Projektierungshilfe, womit die Planungs- und Rechtssicherheit gestärkt werden können.</p> <p>Die Grundzüge, wie mit diesem Thema umgegangen werden soll, können dem Planungsbericht entnommen werden.</p>	<p>H2-Gebiet Winkelried Süd streichen</p> <p>Behandlung des Themas „Schattenwurf“ in Vollzugsrichtlinie Landstrasse</p> <p>Im Übrigen Delegation an Gestaltungsplan Winkelried (Süd)</p>
b)4	11d	TAR4	BNO §8 <sup>quies</sup> GP WINK	Setzung höhere Gebäude	betrifft H2 Kino/Hotel Winkelried: Höhere Gebäude sind entlang der Landstrasse anzuordnen	Damit Nachbarbauten an der Winkelriedstrasse bezüglich nicht beeinträchtigt werden.	<p>Entlang der Landstrasse soll zwar dichter gebaut werden können. Die Landstrasse soll sich aber nicht zu einem „Klein-Manhattan“ entwickeln; die Qualität steht im Vordergrund. Es ist deshalb folgerichtig, dass höhere Häuser die Nachbarschaft nicht übermässig beschatten dürfen. Dieser Nachweis kann mit einem Schattendiagramm erbracht werden. Es empfiehlt sich, die Konstruktion dieses Schattendiagramms und die Regelung, wann von einer übermässigen Beschattung ausgegangen werden muss, in der Vollzugsrichtlinie Landstrasse zu behandeln. Diese Richtlinie dient einerseits der Behörde und der Verwaltung als Grundlage für die Beurteilung von konkreten Bauvorhaben und andererseits den Grundeigentümern und Bauherrschaften als Projektierungshilfe, womit die Planungs- und Rechtssicherheit gestärkt werden können.</p> <p>Die Grundzüge, wie mit diesem Thema umgegangen werden soll, können dem Planungsbericht entnommen werden.</p>	<p>Behandlung des Themas „Schattenwurf“ in Vollzugsrichtlinie Landstrasse</p> <p>Im Übrigen Delegation an Gestaltungsplan Winkelried (Süd)</p>

Lauf-Nr.	Eingangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
b)5	15b	PRO2	BNO §8 <sup>quies</sup> BZP	Verzicht H2 Winkelried Süd	Der schraffierte Kreis mit der Bezeichnung H2, Gebiet mit höheren Gebäuden im Bereich Winkelried soll weggelassen werden. Die Geschossigkeit in diesem schmalen, zum Masterplan gehörenden Bereich zwischen Landstrasse und Rütlistrasse soll zonenkonform sein.	Das Areal Winkelried ist gespannt zwischen der Landstrasse und der Rütlistrasse, eine schmale Quartierstrasse, deren andere Strassenseite auf der ganzen Länge von neueren Einfamilienhäusern besetzt ist. Es wird mehrmals auf den sorgfältigen Übergang in die benachbarten Gebiete, insbesondere in die rückwärtigen Wohnquartiere in den Texten zum Masterplan verwiesen. Im Abschnitt Winkelried ist auf einer geringen Bautiefe entlang der Landstrasse 7-geschossiges Bauen mit 25.60m Höhe im Masterplan vorgesehen. Ein angemessener Übergang von 25.60m Höhe auf einer Strassenseite und 2-geschossige Einfamilienhäuser auf der anderen Strassenseite ist nicht möglich, noch weniger, da ein Platz im Bereich Kino Elite an der Landstrasse vorgesehen ist und die Bauten zwangsläufig mit wenig Abstand zur Rütlistrasse gestellt werden. Die Herleitung der Höhe ist auch nicht nachvollziehbar: 25.60m / 7G = 3.65m / Geschoss oder bei einem gewerblichen EG mit 4m Höhe 3.60m/ Geschoss. Kantonal wird die Geschosshöhe auf 3.20m festgelegt. Beim Erreichen der maximalen Geschosshöhe ist ein Attikageschoss nicht möglich. In früheren Versionen des Masterplans war dieser Bereich H2 im Winkelriedareal nicht vorhanden und höhere Bauten waren nur im Bereich des Kreisels möglich. Die notwendige Verdichtung muss nicht mit Hochhäuser verbunden werden, das lernen wir von allen attraktiven Altstädten und historischen Kernzonen wie z.B. in Baden.	<p>Das H2-Gebiet im Gebiet Winkelried Süd basiert auf einem Nutzungskonzept, das verschiedene Sondernutzungen im öffentlichen Interesse vorsah (Kino; Pflegewohnungen; Demenzabteilung). Diese Sondernutzungen rechtfertigen an diesem Standort – ausserhalb des Zentrumsbereichs und der Orientierungsorte gelegen – ausnahmsweise eine Sonderbauform mit höheren Gebäuden und einer höheren baulichen Dichte.</p> <p>Nach Angaben der Projektpromotoren kann an der bisherigen Nutzungskonzeption nur noch teilweise festgehalten werden. Die bisherige Begründung der Sonderbauform und damit der höheren Gebäude – nämlich die Sondernutzung – entfällt damit. Im Bereich des Gebiets Winkelried Süd (H2) ist deshalb eine städtebauliche Akzentuierung mit höheren Gebäuden nicht mehr gerechtfertigt.</p> <p>In Abhängigkeit der konkreten Nutzungen wird der Gemeinderat im Rahmen des Gestaltungsplans Winkelried Süd prüfen, ob und in welchem Umfang eine Sonderbauform (z. B. bezüglich Gebäudeform und Volumetrie) aufgrund von Sondernutzungen noch gerechtfertigt ist. Mit dem Gestaltungsplan wird auch die Rücksichtnahme auf das umliegende Quartier sichergestellt.</p> <p>Entlang der Landstrasse soll zwar dichter gebaut werden können. Die Landstrasse soll sich aber nicht zu einem „Klein-Manhattan“ entwickeln; die Qualität steht im Vordergrund. Es ist deshalb folgerichtig, dass höhere Häuser die Nachbarschaft nicht übermässig beschatten dürfen. Dieser Nachweis kann mit einem Schattendiagramm erbracht werden.</p> <p>Es empfiehlt sich, die Konstruktion dieses Schattendiagramms und die Regelung, wann von einer übermässigen Beschattung ausgegangen werden muss, in der Vollzugsrichtlinie Landstrasse zu behandeln. Diese Richtlinie dient einerseits der Behörde und der Verwaltung als Grundlage für die Beurteilung von konkreten Bauvorhaben und andererseits den Grundeigentümern und Bauherrschaften als Projektierungshilfe, womit die Planungs- und Rechtssicherheit gestärkt werden können.</p> <p>Die Grundzüge, wie mit diesem Thema umgegangen werden soll, können dem Planungsbericht entnommen werden.</p> <p>Die Herleitung der Gebäudehöhen kann aus der Beilage 3 des Planungsberichts entnommen werden. Bei der Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist der Gemeinderat von höheren Geschosshöhen ausgegangen, da heute aufgrund erhöhter Anforderungen in den Bereichen Energie (z. B. Minergie-Standards) und Gebäudetechnik vielfach grössere Raumhöhen erforderlich sind, damit die technischen Anforderungen erfüllt werden können. Die resultierenden Gebäudehöhen ermöglichen den planenden Grundeigentümern eine höhere Flexibilität in der Gebäudeplanung und -nutzung.</p> <p>Die maximale Geschosshöhe bzw. die maximale Gebäudehöhe kann nur ausgeschöpft werden, wenn alle Anforderungen erfüllt sind. Ein genereller Anspruch auf die vollständige Beanspruchung der Maximalmasse besteht somit nicht.</p>	H2-Gebiet Winkelried Süd streichen  Behandlung des Themas „Schattenwurf“ in Vollzugsrichtlinie Landstrasse  Im Übrigen Delegation an Gestaltungsplan Winkelried (Süd)



Lauf-Nr.	Eingang-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
b)6	12a	BLÖ1	BNO §8 <sup>quinquies</sup>	Geschossigkeit der höheren Gebäude GP WINK Süd	Es ist uns wichtig, dass die Bauhöhe Winkelried Süd-Ost, Kino Elite nicht auf neun Stockwerke erhöht wird.	Schattenwurf; hohe Lebensqualität beibehalten	<p>Die Planung von höheren Häusern im Gebiet H1 verlangt gemäss § 8<sup>quinquies</sup> E-BNO eine Gesamtbetrachtung und eine Gestaltungsplanung. Über diese Steuerungsinstrumente wird u.a. sichergestellt, dass die Nachbarschaft durch Schattenwurf nicht wesentlich beeinträchtigt wird und dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dabei muss auch auf den Übergang zum angrenzenden Quartier geachtet werden.</p> <p>Am H1-Gebiet beim Rabenkreisel wird festgehalten. Die maximale Geschosshöhe bzw. die maximale Gebäudehöhe kann nur ausgeschöpft werden, wenn alle Anforderungen erfüllt sind. Ein genereller Anspruch auf die vollständige Beanspruchung der Maximalmasse besteht somit nicht.</p> <p>Das H2-Gebiet im Gebiet Winkelried Süd basiert auf einem Nutzungskonzept, das verschiedene Sondernutzungen im öffentlichen Interesse vorsah (Kino; Pflegewohnungen; Demenzabteilung). Diese Sondernutzungen rechtfertigen an diesem Standort – ausserhalb des Zentrumsbereichs und der Orientierungsorte gelegen – aussergewöhnliche Sonderbauformen mit höheren Gebäuden und einer höheren baulichen Dichte. Nach Angaben der Projektpromotoren kann an der bisherigen Nutzungskonzeption nur noch teilweise festgehalten werden. Die bisherige Begründung der Sonderbauform und damit der höheren Gebäude – nämlich die Sondernutzung – entfällt damit. Im Bereich des Gebiets Winkelried Süd (H2) ist deshalb eine städtebauliche Akzentuierung mit höheren Gebäuden nicht mehr gerechtfertigt.</p> <p>In Abhängigkeit der konkreten Nutzungen wird der Gemeinderat im Rahmen des Gestaltungsplans Winkelried Süd prüfen, ob und in welchem Umfang eine Sonderbauform (z. B. bezüglich Gebäudeform und Volumetrie) aufgrund von Sondernutzungen noch gerechtfertigt ist. Mit dem Gestaltungsplan wird auch die Rücksichtnahme auf das umliegende Quartier sichergestellt.</p> <p>Entlang der Landstrasse soll zwar dichter gebaut werden können. Die Landstrasse soll sich aber nicht zu einem „Klein-Manhattan“ entwickeln; die Qualität steht im Vordergrund. Es ist deshalb folgerichtig, dass höhere Häuser die Nachbarschaft nicht übermässig beschatten dürfen. Dieser Nachweis kann mit einem Schattendiagramm erbracht werden.</p> <p>Es empfiehlt sich, die Konstruktion dieses Schattendiagramms und die Regelung, wann von einer übermässigen Beschattung ausgegangen werden muss, in der Vollzugsrichtlinie Landstrasse zu behandeln. Diese Richtlinie dient einerseits der Behörde und der Verwaltung als Grundlage für die Beurteilung von konkreten Bauvorhaben und andererseits den Grundeigentümern und Bauherrschaften als Projektierungshilfe, womit die Planungs- und Rechtssicherheit gestärkt werden können.</p> <p>Die Grundzüge, wie mit diesem Thema umgegangen werden soll, können dem Planungsbericht entnommen werden.</p>	<p>H2-Gebiet Winkelried Süd streichen</p> <p>Behandlung des Themas „Schattenwurf“ in Vollzugsrichtlinie Landstrasse</p> <p>Im Übrigen Delegation an Gestaltungsplan Winkelried (Süd)</p>

Lauf-Nr.	Eingang-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
b)7	16b	ULL2	BNO § <sup>8quin</sup> quies; BZP	Verzicht auf Hochhäuser	Hochhäuser: Wir verlangen, dass die 4-stöckige Bauweise weiterhin bestehen bleibt.	Die geplanten 9-stöckigen Hochhäuser angrenzend und gegenüberliegend unserer Parzelle akzeptieren wir aus folgenden Gründen nicht: Unsere Parzelle ist zu schmal. Die Nachbar-Häuser würden unser Haus komplett mit Schatten eindecken und die Wohnungen massiv entwerten. Gemäss Bauordnung müssen die Wohnungen ausreichend besonnt und belichtet werden. Für ein solches Vorhaben müsste ein grosser Umschwung vorhanden sein.	Die Planung von höheren Häusern im Gebiet H1 verlangt gemäss § 8 <sup>quin</sup> E-BNO eine Gesamtbetrachtung und eine Gestaltungsplanung. Über diese Steuerungsinstrumente wird u.a. sichergestellt, dass die Nachbarschaft durch Schattenwurf nicht wesentlich beeinträchtigt wird und dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dabei muss auch auf den Übergang zum angrenzenden Quartier geachtet werden.  Entlang der Landstrasse soll zwar dichter gebaut werden können. Die Landstrasse soll sich aber nicht zu einem „Klein-Manhattan“ entwickeln; die Qualität steht im Vordergrund. Es ist deshalb folgerichtig, dass höhere Häuser die Nachbarschaft nicht übermässig beschatten dürfen. Dieser Nachweis kann mit einem Schattendiagramm erbracht werden. Es empfiehlt sich, die Konstruktion dieses Schattendiagramms und die Regelung, wann von einer übermässigen Beschattung ausgegangen werden muss, in der Vollzugsrichtlinie Landstrasse zu behandeln. Diese Richtlinie dient einerseits der Behörde und der Verwaltung als Grundlage für die Beurteilung von konkreten Bauvorhaben und andererseits den Grundeigentümern und Bauherrschaften als Projektierungshilfe, womit die Planungs- und Rechtssicherheit gestärkt werden können. Die Grundzüge, wie mit diesem Thema umgegangen werden soll, können dem Planungsbericht entnommen werden.	Behandlung des Themas „Schattenwurf“ in Vollzugsrichtlinie Landstrasse
						Die Behauptung des Gemeinderates, dass bei fehlendem Land der Spielplatz oder der Aufenthaltsort durch eine Geldabgabe an die Gemeinde ersetzt werden kann, tolerieren wir nicht. Bei ungenügendem Grenzabstand würde die Hausfassade Schaden nehmen, und die Mieter würden sich unwohl fühlen. Wir haben jetzt schon Vermietungsprobleme. Ohne tiefe Mietzinse könnten wir die Wohnungen nur schwer vermieten. Ausserdem würden diese Vorgaben bei gewissen Hauseigentümern sowieso nicht eingehalten. Ausserdem sind die Einfamilienhäuser an der Dufourstrasse mit dem Servitut betreffend der Bauhöhe von 8.5m belegt und im Grundbuch eingetragen. Objekte mit 33m Höhe würden nicht in die Umgebung passen.	Die Leistung einer Ersatzabgabe in denjenigen Fällen, in denen z. B. aufgrund der Grundstücksform und –grösse oder der Umgebung auf die Erstellung von Spiel- und Erholungsflächen ganz oder teilweise verzichtet werden muss, soll nicht die Regel, sondern die Ausnahme bilden. Es ist aus Sicht des Gemeinderats auch in der Zone Landstrasse wichtig, dass an geeigneten Stellen attraktive Spiel- und Erholungsflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner zur Verfügung gestellt werden. Der Erlös der Ersatzabgaben soll in die Aufwertung bestehender oder die Erstellung neuer öffentlicher Anlagen investiert werden, was zur Attraktivitätssteigerung der Landstrasse beitragen wird.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse

Lauf-Nr.	Eingangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
b)8	13g	ALB 7	BNO §8 <sup>quinq</sup>	Schattenwurf, Anzahl höhere Gebäude, Qualitätssicherung	§ 8 <sup>quinq</sup> E-BNO: Antrag 1: Der Rechtsbegriff «wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Schattenwurf» ist zu konkretisieren.	Abs. 2: Aus den Materialien geht nicht hervor, was unter «wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Schattenwurf» zu verstehen ist. Dieser unbestimmte Rechtsbegriff ist unter dem Gesichtspunkt der Rechtssicherheit in den Materialien zwingend zu konkretisieren. Des Weiteren ist zwingend zu fordern, dass im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens mittels eines Schattendiagramms aufgezeigt wird, dass die BNO-Vorgabe eingehalten ist.	Entlang der Landstrasse soll zwar gemäss Zielsetzung des Gemeinderats dichter gebaut werden können. Die Landstrasse soll sich aber nicht zu einem „Klein-Manhattan“ entwickeln. In den Planungsentwürfen war deshalb vorgesehen, dass in den Gebieten mit höheren Gebäuden nur höher als nach Regelbauweise oder nach Arealüberbauung gebaut werden darf, wenn solche Gebäude städtebaulich und erschliessungstechnisch geeignet sind und erhöhten, im BNO-Entwurf namentlich aufgeführten Anforderungen genügen. Dazu zählt u.a. auch die Anforderung, dass höhere Gebäude die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden. Die kantonale Baugesetzgebung kennt keine Vorschriften zur Bemessung der maximal zulässigen Beschattung von Gebäuden. Gemäss kantonaler Praxis sollte aber die dauernde Beschattung eines bestehenden oder gemäss Nutzungsplan möglichen Gebäudes an einem mittleren Wintertag – konkret am 29. Oktober und am 9. Februar – nicht länger als zwei Stunden dauern. Dieser Schattenwurf lässt sich anhand eines Schattendiagramms beurteilen. Damit die Ermittlung dieses Zweistundenschattens und die Beurteilung des Schattenwurfs in der Zone Landstrasse einheitlich gehandhabt werden und so Rechtssicherheit gewährleistet werden kann, ist es notwendig, dass das Thema Beschattung von Gebäuden auf kommunaler Stufe geregelt wird. Zu diesem Zweck beabsichtigt der Gemeinderat, die Vollzugsrichtlinie Landstrasse mit den notwendigen Grundlagen zu ergänzen. Die Grundzüge, wie mit diesem Thema umgegangen werden soll, können dem Planungsbericht entnommen werden.	Behandlung des Themas „Schattenwurf“ in Vollzugsrichtlinie Landstrasse
					Antrag 2: In Abs. 3 ist festzuhalten, dass pro Gebiet jeweils nur die Realisierung eines solchen höheren Gebäudes möglich ist.	Abs. 3: Innerhalb der Gebiete H1 und H2 sind «einzelne Gebäude» mit einer Gebäudehöhe von maximal 33.10 m (Gebiet H1) bzw. maximal 25.60 m möglich. Aufgrund der Mehrzahlform («einzelne Gebäude») ist es theoretisch möglich, dass bspw. beim Rabenkreisel auf allen vier Seiten (d.h. ringsum) höhere Gebäude errichtet werden könnten. Dies würde u.E. den Rahmen des städtebaulich verträglichen Masses sprengen und die dahinterliegenden Gebiete übermässig beeinträchtigen. Aus diesem Grund ist Abs. 3 so anzupassen, dass pro Gebiet höchstens die Realisierung eines höheren Gebäudes möglich ist.	Die Anzahl der höheren Häuser soll nicht im vornherein begrenzt werden; sie soll aufgrund von Gesamtbetrachtungen und somit anhand von konkreten Entwicklungsvorstellungen bestimmt und mit einem Gestaltungsplan gesichert werden. Da höhere Gebäude erhöhten Anforderungen genügen müssen und die Qualitätssicherung im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens erfolgt (siehe § 8 <sup>quinq</sup> Abs. 2 E-BNO), ist eine Beschränkung auf ein Gebäude nicht nötig.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse
					Antrag 3: In Abs. 5 ist die Kann-Bestimmung durch eine zwingende Muss-Bestimmung zu ersetzen.	Abs. 5: Gemäss E-BNO kann der Gemeinderat die Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens verlangen. Angesichts dessen, dass die jeweiligen Grundeigentümer in den Genuss einer freien Ausnützung kommen und den Gebäuden eine städtebaulich zentrale Wirkung zukommt, rechtfertigt es sich, in jedem Fall zwingend ein Konkurrenzverfahren zu verlangen.	Der Gemeinderat wird in der Regel ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren verlangen. Er soll aber in besonderen Situationen darauf verzichten können, wenn die Qualität des Bauvorhabens auf andere Weise sichergestellt ist. Damit aber der Regelfall in der BNO deutlicher zum Ausdruck kommt, soll der BNO-E entsprechend präzisiert werden.	Anpassung BNO-E im Sinne der Erwägungen

**c) Erschliessung und Bebauung Winkelried Süd**

Lauf-Nr.	Ein-gangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
c)1	3a	STE GRÜ 2	Masterplan; GP WINK	Durchwegung	Gemäss dem Gesamtplan und dem Teilplan Verkehr ist die Lage der vorgesehenen Quer- verbindung "Landstrasse - Mattenstrasse" fixiert (Durchwegung für zu Fuss Gehende und/oder Velofahrende. Antrag: Verzicht auf die Durchwegung "Land- strasse - Mattenstrasse" entlang unserer Grundstücksgrenze Kat. Nr. 4579, Rütlistrasse 5	Siehe Stellungnahme vom 1. Jan. 2015 (Beilage) zur Grundeigen- tümereinfor-mation GP Winkelried Süd vom 4. Dez. 2014 (Punkte 2a, 2b)  Zusammenfassung: - Fussweg führt zu Immissionen (Lärm, Sicherheit, Littering, usw.) ⇒ Verminderung Wohnqualität + Privatsphäre, - massiver Wertver- lust speziell der EG-Wohnung	Das für grosse Teile der Landstrasse typische, geschätzte Charakteristikum – das engmaschige Querstrassen- netz – ist im betreffenden Abschnitt schwächer ausgeprägt. Daher bezweckt der Masterplan (wie auch der kom- munale Gesamtplan Verkehr, KGV), im Falle grösserer baulicher Entwicklungen im betreffenden Abschnitt eine zusätzliche Querverbindung zu realisieren. Die angesprochene Querverbindung hat u.a. folgende Funktionen: die Erreichbarkeit der Landstrasse mit der Bushaltestelle "Winkelried" und den Geschäften aus dem Quartier zu verbessern, den Abschnitt zwischen Staffel- und Winkelriedstrasse städtebaulich zu gliedern und damit indirekt maximale Gebäudelängen zu definieren und Durchblicke in die dahinterliegenden Gartenstadtquartiere und zu den begleitenden Hügelzügen zu ermöglichen.  So lange die heutige Bebauung keine wesentlichen Veränderungen erfährt, wird eine Querverbindung von der öffentlichen Hand nicht umgesetzt. Die konkrete Lage und die Ausgestaltung der Wegverbindung zwischen Land- und Rütlistrasse werden im Rahmen der Gestaltungsplanung Winkelried (Süd) festgelegt. Die Grundeigentümer werden im Rahmen dieses Gestaltungsplanverfahrens noch Gelegenheit erhalten, ihre Anliegen zu den dannzu- mal konkreten Erschliessungslösungen einzubringen.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungs- planung Landstrasse  Im Übrigen Delegation an Gestaltungsplan Winkelried (Süd)
c)2	14a	BÜC 1	Masterplan; GP WINK	Vorbemer- kung	Wir hoffen auf eine konstruktive faire Zusammenarbeit bei der Weiterplanung des Quartiers mit den Grundstückei- gentümern Rütlistrasse – Mattenstrasse		–	–
c)3	14d	BÜC4	GP WINK	Durchwegung GP WINK	Wegdurchgehung Landstrasse – Rütlistrasse Mattenstrasse	Mit Erstaunen haben wir in den Plänen gesehen, dass zwischen den Häusern Rütlistrasse 6 (Fam. Lorenz) und 4a (Fam. Rusche) ein Weg schon als fix eingeplant ist! Aus dem Gestaltungsplan geht hervor dass hier eine gute Erreichung der Mattenstrasse und die weiteren Quartiere gewährleistet werden soll.  Textauszug Gestaltungsplan: „Querverbindung; Lage fixiert: Sicher- stellung Durchwegung für zu Fuss Gehende und/oder Velofahrende; Anbindung Querstrassen/Wege an Landstrasse“  Dies ersehen wir als absolut unnötig, zumal diese Quartiere ohne grösseren Umweg via Staffelstrasse oder Winkelriedstrasse gut zu erreichen ist. Ausserdem ist nebst der Rütlistrasse auch die Matten- strasse und die dahinterliegenden Strassen (Pilatus- und Rigistras- se) vornehmlich ein Einfamilienhausquartier, welches zu erreichen seit Jahren so besteht und funktioniert hat.	Das für grosse Teile der Landstrasse typische, geschätzte Charakteristikum – das engmaschige Querstrassen- netz – ist im betreffenden Abschnitt schwächer ausgeprägt. Daher bezweckt der Masterplan (wie auch der kom- munale Gesamtplan Verkehr, KGV), im Falle grösserer baulicher Entwicklungen im betreffenden Abschnitt eine zusätzliche Querverbindung zu realisieren. Die angesprochene Querverbindung hat u.a. folgende Funktionen: die Erreichbarkeit der Landstrasse mit der Bushaltestelle "Winkelried" und den Geschäften aus dem Quartier zu verbessern, den Abschnitt zwischen Staffel- und Winkelriedstrasse städtebaulich zu gliedern und damit indirekt maximale Gebäudelängen zu definieren und Durchblicke in die dahinterliegenden Gartenstadtquartiere und zu den begleitenden Hügelzügen zu ermöglichen.  So lange die heutige Bebauung keine wesentlichen Veränderungen erfährt, wird eine Querverbindung von der öffentlichen Hand nicht umgesetzt. Die konkrete Lage und die Ausgestaltung der Wegverbindung zwischen Land- und Rütlistrasse werden im Rahmen der Gestaltungsplanung Winkelried (Süd) festgelegt. Die Grundeigentümer werden im Rahmen dieses Gestaltungsplanverfahrens noch Gelegenheit erhalten, ihre Anliegen zu den dannzu- mal konkreten Erschliessungslösungen einzubringen.  Eine Weiterführung zwischen Rütli- und Mattenstrasse über den Perimeter der Teiländerung Landstrasse resp. Gestaltungsplan-Perimeter hinaus steht zum heutigen Zeitpunkt nicht im Vordergrund.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungs- planung Landstrasse  Im Übrigen Delegation an Gestaltungsplan Winkelried (Süd)
c)4	15d	PRO 4	Masterplan; GP WINK	Querver- bindung Fuss/Velo weglassen	Die Querverbindung für zu Fuss Gehende und/oder Velofahrende mit fixierter Lage durch die Mitte der Rütlistrasse ist wegzulassen.	Die Rütlistrasse hat eine Gesamtlänge von ca. 160m zwischen Winkelried- und Staffelstrasse. Die Quartierverbindungen sind durch diese zwei mit einem geringen Abstand quer zur Landstrasse ste- henden Strassen absolut ausreichend. Der fixierte Fuss- und Velo- weg führt durch zwei Privatgärten (Enteignung?) eng an zwei Einfam- ilienhäusern vorbei und endet unmotiviert in der Mitte der Matten- strasse.	Das für grosse Teile der Landstrasse typische, geschätzte Charakteristikum – das engmaschige Querstrassen- netz – ist im betreffenden Abschnitt schwächer ausgeprägt. Daher bezweckt der Masterplan (wie auch der kom- munale Gesamtplan Verkehr, KGV), im Falle grösserer baulicher Entwicklungen im betreffenden Abschnitt eine zusätzliche Querverbindung zu realisieren. Die angesprochene Querverbindung hat u.a. folgende Funktionen: die Erreichbarkeit der Landstrasse mit der Bushaltestelle "Winkelried" und den Geschäften aus dem Quartier zu verbessern, den Abschnitt zwischen Staffel- und Winkelriedstrasse städtebaulich zu gliedern und damit indirekt maximale Gebäudelängen zu definieren und Durchblicke in die dahinterliegenden Gartenstadtquartiere und zu den begleitenden Hügelzügen zu ermöglichen.  So lange die heutige Bebauung keine wesentlichen Veränderungen erfährt, wird eine Querverbindung von der öffentlichen Hand nicht umgesetzt. Die konkrete Lage und die Ausgestaltung der Wegverbindung zwischen Land- und Rütlistrasse werden im Rahmen der Gestaltungsplanung Winkelried (Süd) festgelegt. Die Grundeigentümer werden im Rahmen dieses Gestaltungsplanverfahrens noch Gelegenheit erhalten, ihre Anliegen zu den dannzu- mal konkreten Erschliessungslösungen einzubringen.  Eine Weiterführung zwischen Rütli- und Mattenstrasse über den Perimeter der Teiländerung Landstrasse resp. Gestaltungsplan-Perimeter hinaus steht zum heutigen Zeitpunkt nicht im Vordergrund.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungs- planung Landstrasse  Im Übrigen Delegation an Gestaltungsplan Winkelried (Süd)

Lauf-Nr.	Ein-gangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
c)5	8a	UK1	GP WINK Süd	Gesamtkonzept Winkelried Süd / Nord	Bauvorhaben Kino Elite (Arealüberbauung): Warum werden die Eigentümer auf der gegenüberliegenden Strassenseite (z.B. Landstrasse 43 usw.) weder informiert und nicht mit in das Gesamtkonzept miteinbezogen?	Einem gesamtheitlichen und sorgfältigen städtebaulichen Ansatz wird nicht einmal in der unmittelbaren Nachbarschaft Rechnung getragen (keine Synergien möglich, keine Abstimmung, Bedürfnisse werden nicht evaluiert, Nachteile werden nicht kommuniziert usw.)	Die Gemeinde erarbeitete rund um den Rabenkreisel ein städtebauliches Richtkonzept aus übergeordneter Sicht, das als Grundlage für alle angrenzenden Teilgebietsplanungen und Gespräche mit den Grundeigentümerschaften dient. Im Rahmen des GP Winkelried, wie auch in den anderen Teilgebieten, wird dieses Richtkonzept abgestützt auf konkrete Nutzungskonzepte zu vertiefen sein. Die Anwohner werden zu gegebenem Zeitpunkt im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung über die Gestaltungsplanung informiert.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse
c)6	11a	TAR1	Erschliessungskonzept 2030 / GP WINK	Bau-/ Strassenlinie Winkelriedstrasse West	betrifft Winkelriedstrasse West (Höhe Haus Nr. 2-4): Auf westlicher Seite Baulinie auf 4m statt 6m setzen bzw. bestehende Baulinie auf dieser Höhe aufheben.	Bestehende Gebäude sind heute im 4m-Abstand. Es macht keinen Sinn, eine 6m Baulinie festzusetzen.	Die Festlegung der Baulinien ist nicht Gegenstand der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse, sondern ist eine Folgeplanung des Masterplans Landstrasse. Wie im Planungsbericht erläutert, sollen die Baulinien entlang der gesamten Landstrasse zu gegebenem Zeitpunkt im Rahmen einer Teilrevision der Erschliessungsplanung überprüft werden. Im Weiteren besteht die Möglichkeit, die Lage von Baulinien im Rahmen von gebietsspezifischen Sondernutzungsplanungen (Gestaltungsplan, Erschliessungsplan) anzupassen. Voraussetzung ist allerdings eine parzellenübergreifende Betrachtung, denn eine Baulinie kann nicht für ein einzelnes Grundstück geändert werden.  Die Gebäude Landstrasse Nr. 34 und Winkelriedstrasse Nr. 2 haben heute einen Grenzabstand zur Winkelried-Strassenparzelle von lediglich 2.0m, was den Handlungsspielraum für eine normgerechte Erschliessung stark einschränkt. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens Winkelried (Süd) kann aber dennoch geprüft werden, ob die Baulinie an die tatsächliche Bebauung der Häuserzeile "Winkelriedstrasse 2-4" angepasst werden kann und soll.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse  Im Übrigen Delegation an Teilrevision Erschliessungsplanung Landstrasse resp. Gestaltungsplan Winkelried (Süd)
c)7	11c	TAR3	Erschliessungskonzept 2030 / GP WINK	Bau-/ Strassenlinie Winkelriedstrasse Ost	betrifft Winkelriedstrasse: Erschliessung der Tiefgarage mit Ein- u. Ausfahrt ab Landstrasse erfordert im Bereich des heutigen Hotels Winkelried einen Grenzabstand von 6m zur Winkelriedstrasse	Die Sicherheit für Fussgänger und Verkehr ist mit 4m Grenzabstand nicht gewährleistet	Heute gilt entlang der östlichen Seite der Winkelriedstrasse ein Strassenabstand von vier Metern. Eine Baulinie ist dort nicht festgesetzt.  Die im Erschliessungskonzept 2030 berücksichtigte Tiefgarage ist nicht als konkrete Erschliessungsplanung oder gar als Erschliessungsprojekt zu verstehen. Der Gemeinderat hat mit diesem Konzept gegenüber dem Kanton insbesondere den Nachweis erbracht, dass die Landstrasse, die in der Hoheit des Kantons liegt, ihre Funktion als kantonale Verbindungsachse auch mit der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse weiterhin wahrnehmen kann und die Grundstücke an der Landstrasse nach wie vor zweckmässig erschlossen werden können. Allfällige Änderungen an der bestehenden Erschliessungssituation werden erst aufgrund konkreter Planungen und Projekte und unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümer, in diesem Fall anlässlich des GP Winkelrieds, geprüft.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse  Im Übrigen Delegation an Gestaltungsplan Winkelried (Süd)
c)8	14c	BÜC3	Erschliessungskonzept 2030; GP WINK	Schutz Rütli- und Mattenstrasse	Verkehrsregelung Rütli-, Winkelried- und Mattenstrasse	In den Plänen ist ein Parkhaus vorgesehen. Grundsätzlich spricht nichts gegen ein Parkhaus, wobei folgende wichtigen Punkte geklärt/eingehalten werden müssen, damit der Rütlistrasse und Mattenstrasse keinerlei Mehrverkehr entsteht. - Einfahrt- und Ausfahrt NUR über die Winkelriedstrasse – Landstrasse mittels Beschilderung (z.B. auch bei Parkhausausfahrt nur rechts hin zur Winkelriedstrasse – Landstrasse) - Dies würde zur Folge haben, dass der Einbahnverkehr Winkelriedstrasse in diesem Abschnitt wieder aufgehoben werden muss - In Bezug auf die Seniorenwohnungen auch Sicherstellung der An- und Wegfahrt Rettungsfahrzeuge via Winkelriedstrasse	Die im Erschliessungskonzept 2030 berücksichtigte Tiefgarage ist nicht als konkrete Erschliessungsplanung oder gar als Erschliessungsprojekt zu verstehen. Der Gemeinderat hat mit diesem Konzept gegenüber dem Kanton insbesondere den Nachweis erbracht, dass die Landstrasse, die in der Hoheit des Kantons liegt, ihre Funktion als kantonale Verbindungsachse auch mit der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse weiterhin wahrnehmen kann und die Grundstücke an der Landstrasse nach wie vor zweckmässig erschlossen werden können. Allfällige Änderungen an der bestehenden Erschliessungssituation werden erst aufgrund konkreter Planungen und Projekte und unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümer geprüft.  Die Erschliessung des Gebiets Winkelried Süd ist somit nicht Gegenstand der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse, sondern wird im Gestaltungsplan Winkelried Süd geregelt werden. Die Grundeigentümer werden im Rahmen dieses Gestaltungsplanverfahrens noch Gelegenheit erhalten, ihre Anliegen zu den dazumal konkreten Erschliessungsvorschlägen einzubringen.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse  Im Übrigen Delegation an Gestaltungsplan Winkelried (Süd)
D9	15c	PRO3	Erschliessungskonzept 2030; GP WINK	Erschliessung P GP WINK über Landstrasse	Die Ein- und Ausfahrt der geplanten Parkgarage soll ausschliesslich über die Landstrasse geführt werden (Abschnitt Winkelriedstrasse/Landstrasse).	Die schmale Rütlistrasse darf für die Erschliessung der geplanten Garage nicht benutzt werden. Sie soll als reine Zubringerstrasse ausgeschieden werden. Die Strasse ist eine typische Quartierstrasse der Gartenstadt, die als Spielbereich, Schulweg und Treffpunkt der Bewohner benutzt wird.		

**d) Erschliessungskonzept 2030 / Erschliessung und Parkierung allgemein**

Lauf-Nr.	Eingangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
d)1	2	WB1	Erschliessungskonzept 2030	Rückwärtige Erschliessung	Zufahrt Landstrasse 103 darf nicht aufgehoben werden.	Eine rückwärtige Erschliessung ist bei dieser Liegenschaft unmöglich!	Bei der Planung der Arealüberbauung «Centerpassage 2» und der damit verbundenen rückwärtigen Erschliessung haben die Eigentümer der Liegenschaft Landstrasse 103 damals aus verschiedenen Überlegungen von einer gemeinsamen Überbauung abgesehen. Im Rahmen der Besitzstandswahrung kann die direkte Erschliessung der Liegenschaft Landstrasse 103 an die Landstrasse erhalten bleiben.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse
d)2	4	ALC1	Erschliessungskonzept 2030	Rückwärtige Erschliessung	Zufahrt muss bestehen bleiben [Anmerkung Gemeinde: betrifft Landstr. 103].	Rückwärtige Erschliessung unmöglich	Das Erschliessungskonzept 2030 ist nicht als konkrete Erschliessungsplanung oder gar als Erschliessungsprojekt zu verstehen. Der Gemeinderat hat mit diesem Konzept gegenüber dem Kanton insbesondere den Nachweis erbracht, dass die Landstrasse, die in der Hoheit des Kantons liegt, ihre Funktion als kantonale Verbindungsachse auch mit der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse weiterhin wahrnehmen kann und die Grundstücke an der Landstrasse nach wie vor zweckmässig erschlossen werden können. Allfällige Änderungen an der bestehenden Erschliessungssituation werden erst aufgrund konkreter Planungen und Projekte und unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümer geprüft.	
d)3	5	SP1	Erschliessungskonzept 2030	Rückwärtige Erschliessung	Zufahrt von Landstrasse muss gewährleistet sein [Anmerkung Gemeinde: betrifft Landstr. 103].	Ist für unser Geschäft existentiell		
d)4	7	RB1	Erschliessungskonzept 2030	Rückwärtige Erschliessung	Zufahrt Landstr. 103 darf nicht aufgehoben werden	Rückwärtige Erschliessung ist nicht möglich.		
d)5	9	WD1	Masterplan; EP Staffel-/Mattenstr.	Durchwegung	Vor drei Jahren (!) haben wir Ihnen geschrieben, dass wir keine neue Querverbindung von der Landstrasse zur Mattenstrasse über unser Grundstück, Landstrasse 60, Wettingen, akzeptieren. Trotzdem taucht diese Querverbindung immer noch in der Planung auf. Die Angabe als "exemplarische Lage" akzeptieren wir nicht, sie genügt unseren Forderungen nicht. Diese Haltung gilt auch weiterhin. Unsere weiterhin gültige Forderung: Wir verlangen, dass dieser Weg aus der Planung herausgenommen wird.	Gegebenenfalls werden wir uns mit allen rechtlichen Mittel beim eigentlichen Auflageverfahren mit Einwendungsmöglichkeiten gemäss §24 BauG wehren gegen diese Entwertung unseres Grundstückes.	Das für grosse Teile der Landstrasse typische, geschätzte Charakteristikum – das engmaschige Querstrassennetz – ist im Zentrum auf der Südseite schwach ausgeprägt. Die Fliederstrasse ist die einzige gesicherte Querachse. Daher sehen der Masterplan Landstrasse, der kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) wie auch die laufende Erschliessungsplanung Staffel-/Mattenstrasse vor, im Falle grösserer baulicher Entwicklungen auf der Zentrums-Südseite zusätzliche Querverbindungen zu realisieren. Im Umkehrschluss bedeutet das auch, dass bei der heutigen Bebauungsstruktur die Einführung solcher Wege nicht zweckmässig ist und auch nicht angestrebt wird.  Die angesprochene Querverbindung hat u.a. folgende Funktionen: die Erreichbarkeit der Landstrasse mit den Geschäften sowie einer allfällige Bushaltestelle „Staffelstrasse Süd“ aus den Quartieren zu verbessern, das Gebiet zwischen Staffelstrasse und Fliederweg städtebaulich zu gliedern und damit indirekt maximale Gebäudelängen zu definieren, Durchblicke in die hinterliegenden Gartenstadtquartiere und zu den begleitenden Hügelzügen zu ermöglichen sowie Gebäude in der zweiten Bautiefe und zukünftige, öffentlich zugängliche Tiefgaragenplätze anzubinden.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse  Im Übrigen Delegation an EP Staffel-/ Mattenstrasse

Lauf-Nr.	Ein-gangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
d)6	14c	BÜC5	Er-schlies-sungs-konzept 2030	Schutz Rütli- und Mattenstrasse	Verkehrsregelung Rütli-, Winkelried- und Mattenstrasse inkl. PP Mattenstrasse	Prüfung einer Aufhebung der PP Mattenstrasse (dadurch wird ebenfalls verhindert, dass ein Mehrverkehr entsteht durch Ausweichverkehr, wenn das Parkhaus voll ist, oder der Verkehrsteilnehmer günstigere PP sucht. Allfälliger Rückkauf der freien Fläche durch Grundstückseigentümer (Parzellenvergrößerung Büchler / Rusche) Diese Aufhebung würde eine wichtige Quartierberuhigung mit sich führen, zumal auch Familien und Kinder hier wohnen und bereits jetzt eine Gefährdung durch den vielen Durchgangsverkehr besteht. Denn obwohl es teilweise eine Einbahnstrasse und 30er Zone ist wird täglich mehrmals durch die Einbahn gefahren und kaum ein Fahrzeug hält sich die vorgeschriebenen 30 km/h!	Die Senkrechtparkierung an der Mattenstrasse ist zum einen dinglich an bestehende Nutzungen an der Mattenstrasse gebunden, zum anderen dient sie auch als Quartierparkierung und kann damit den Druck auf die bestehenden Vorgärten reduzieren. Aufgrund ihrer Distanz und der heutigen/künftigen Verkehrsführung ist sie nicht als Parkierung für Nutzungen an der Landstrasse vorgesehen.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse
d)7	15e	PRO 5	Er-schlies-sungs-konzept 2030	öffentliche Parkfelder Mattenstrasse	Die öffentlichen Parkplätze an der Mattenstrasse sind aufzuheben.	Da eine neue Garage an der Landstrasse im Bereich Winkelriedstrasse geplant ist, sollen die öffentlichen Parkplätze an der Mattenstrasse aufgehoben werden. Somit wird der Fremdverkehr durch die schmalen Quartierstrassen reduziert und auf die Verkehrsachsen und direkter bei den Nutzflächen (Geschäfte, Restaurants, Kino) konzentriert.		
d)8	16e	ULL5	Er-schlies-sungs-konzept 2030; KGV	Verkehrsaufkommen beschränken	Landstrasse / Verkehrsaufkommen: Wir stellen den Antrag, dass auch Wettingen das Verkehrsaufkommen von ca. 18000 Fahrzeugen pro Tag beschränken muss.	Das Verkehrsaufkommen wird sich in den nächsten Jahren nochmals verstärken. Lärm, Abgase und Staus sind heute schon unerträglich. An den Versammlungen wurde behauptet, dass der Kanton die Strassenführungen vorschreibe. Wieso kann denn Baden die Hochbrücke für den Auto und Schwerverkehr sperren? Warum kann das Wettingen nicht auch? Für uns sind die Belastungen unerträglich.	Die Landstrasse ist eine Kantonsstrasse und eine wichtige Verbindungsstrasse. Eine Beschränkung des Verkehrsaufkommens ist Sache des Kantons und somit nicht im Rahmen der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse möglich. Die Schliessung der Hochbrücke für den motorisierten Individualverkehr ist eine Variante des Verkehrskonzepts 2040, das im Rahmen der «Ostaargauer Strassenentwicklung» («Oase») entwickelt wurde. Die Schliessung ist nicht verbindlich entschieden.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse
d)9	19b	QVLA 2	Er-schlies-sungs-konzept 2030; BGK untere Landstr.	Schonendes Verkehrsregime für Quartiere	Als generelles Anliegen wird beantragt, dass die Verkehrsabwicklung generell die angrenzenden Quartiere schont und prioritär direkt von der Landstrasse oder möglichst nahe und direkt zu dieser erfolgen soll.	Mit einer möglichst direkten Erschliessung können die rückwärtigen Wohnstrassen von negativen Auswirkungen geschont werden.	Die rückwärtige Erschliessung entspricht bereits einer langjährigen kantonalen Praxis. Der Kanton hält in seinem aktuellen Merkblatt vom 1.11.2015 zu Grundstückzufahrten an Kantonsstrassen (Direkterschliessungen) folgendes fest: <i>Der Fall der „rückwärtigen Erschliessung“ ist als Regelfall definiert. Auf eine direkte Zu- oder Wegfahrt zu und von einer öffentlichen Strasse besteht grundsätzlich kein Anspruch. Von diesem Grundsatz kann nur abgewichen werden, wenn die rückwärtige Erschliessung dem Antragssteller nicht zumutbar ist (zum Beispiel aus Gründen der Topographie). Zudem muss die gewünschte Direkterschliessung hinsichtlich Verkehrssicherheit (Anschlussausbildung, Sichtzonen) und Verkehrsplanung zulässig sein.</i>  Die Frage der Anbindung der Grundstücke an die Landstrasse wird für das Quartier Langenstein im Rahmen des Betriebs- und Gestaltungskonzepts für die untere Landstrasse vertieft, das der Kanton derzeit in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Wettingen erarbeitet.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse  Im Übrigen Delegation an BGK „untere Landstrasse“
d)10	20a	JM1	BNO § 45	Parkierung, autoarme und autofreie Nutzung	§45 BNO betrifft ja nicht nur den Landstrassenperimeter, sondern das gesamte Gemeindegebiet. Wird §45 BNO also zu einem späteren Zeitpunkt (nochmals) Gegenstand eines Mitwirkungsverfahrens / Vernehmlassung sein?	In der "Vom Gemeinderat am 12. November 2015 für das Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG [Landstrasse] verabschiedeten Fassung" der BNO ist vorgesehen, dass für Bauvorhaben mit der "ausdrücklichen Zielsetzung der autoarmen oder autofreien Nutzung (§ 45bis (1) BNO) im Anhang 9.4), bei kleineren Bauvorhaben sogar ohne Mobilitätskonzept (§ 45bis (3) BNO), für Wohnnutzung im Standort-Typ A (z.B. der Streifen zwischen Scharenstrasse und Zentralstrasse) auch Null Parkfelder denkbar sind (abgesehen von mindestens einem ersten obligaten Besucherparkplatz pro Bauvorhaben).	Nein, es findet kein erneutes Mitwirkungsverfahren statt.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse
d)11	20b	JM2	BNO § 45	Parkierung, autoarme und autofreie Nutzung	Was ist ein "kleineres Bauvorhaben" (z.B. ein EFH)?		Kleinere Bauvorhaben sind in der Regel einzelne Einfamilien- oder Mehrfamilienhäuser, die nur geringe verkehrliche Auswirkungen zeigen. In solchen Fällen wäre der Aufwand für die Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts unverhältnismässig. Der Gemeinderat wird im Einzelfall beurteilen, ob ein Bauvorhaben zu dieser Kategorie gehört.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse

Lauf-Nr.	Eingangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
d)12	20c	JM3	BNO § 45	Parkierung, autoarme und autofreie Nutzung	Ist unser Verständnis korrekt, dass für den Standort-Typ B (und C; gemäss Plan im Anhang 9.3 und 9.4 der BNO) von vorneherein die Möglichkeit einer autofreien Wohnnutzung ausgeschlossen wird, auch wenn noch so ein überzeugendes Mobilitätskonzept vorgelegt wird, oder ein Eigenheimbesitzer bei einem Neubau eine verpflichtende Autoverzichtserklärung abgibt?		Das ist richtig. Autofreie Nutzungen sind nur mit einer besonders guten Anbindung an den öffentlichen und den Langsamverkehr zu empfehlen, also für Standorte des Typs A, denn nur in solchen Gebieten kann von einer hohen Bereitschaft ausgegangen werden, den Individualverkehr durch den öffentlichen Verkehr resp. den Langsamverkehr zu ersetzen.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse
d)13	20d	JM4	BNO § 45	Parkierung	Ist die vorgenommene Typeneinteilung (Plan im Anhang 9.3 BNO) irgendwo dokumentiert?	Die gemeindeautonome Standorttyp-Einteilung wie in Kraft (Baden) oder geplant (Wettingen) hat möglicherweise zur Folge, dass auf der Wettinger Seite der Seminarstrasse (Typ B) kein "Autofrei" möglich ist, grad gegenüber auf der Badener Seite (Typ A) jedoch schon, dies bei identischen ÖV Bedingungen. Der Einteilung scheinen somit auslegebedürftige Kriterien zugrunde zu liegen, deren Auslegung bei Bejahung von Frage 3 für das einzelne Bauvorhaben aber entscheidend sein kann.	Die Standort-Typenzuteilung gemäss den Plänen in den Anhängen 9.3 und 9.4 ist nicht ausschliesslich aufgrund der ÖV-Güteklassen bestimmt. Auch die Situation des Langsamverkehrs floss in die Abgrenzung der Gebiete ein. Der Standorttyp A, wie ihn die Stadt Baden für die Gebiete nördlich der Seminarstrasse festgelegt hat, mag aus Sicht der Stadt Baden richtig sein. Unter Berücksichtigung des gesamten Gemeindegebietes der Gemeinde Wettingen und aufgrund des aktuellen ÖV-Angebotes ist entlang der Seminarstrasse der Standort-Typ B richtig und auch normenkonform.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse
d)14	22	ARE (VP)	BNO § 45	Parkierung		Hinweis aus der Vorprüfung der Teiländerung Nutzungsplanung Bahnhofareal (fachliche Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung vom 21.12.2015): „Die definierten BNO-Vorschriften limitieren die Parkfelderanzahl nur für den Fall, dass das vereinfachte Verfahren (Buchstabe C gemäss VSS-Norm SN 640 281 von 2006) zur Anwendung kommt. § 45 BNO empfehlen wir so zu formulieren, dass das Parkfelderangebot auch beim detaillierten Verfahren im Sinne von Anhang 1 limitiert wird. Zum Beispiel kann dem Gemeinderat die Kompetenz eingeräumt werden, dass er bei der Festlegung des maximalen Parkfelder-Angebots im Baugesuchverfahren bei der Ermittlung nach dem detaillierten Verfahren die Interessen an einem wirtschaftlichen Betrieb mit den anderen Zielsetzungen (Raumordnungs-, Verkehrs- und Umweltschutzpolitik) abwägt.“	Das detaillierte Verfahren gelangt für alle Nichtwohnnutzungen mit einem grossen Verkehrsaufkommen zur Anwendung. Das Parkfelderangebot wird in einem iterativen Optimierungsprozess ermittelt. Dabei werden auch die Auswirkungen des Parkfelderangebots und des erzeugten Verkehrs mit den Zielsetzungen betreffend Raumplanung, Netzbelastungen, Umwelt, Wirtschaftlichkeit usw. überprüft. Werden die Zielsetzungen nicht erreicht, sind Verbesserungen der Erreichbarkeit mit dem Langsamverkehr und/oder mit dem öffentlichen Verkehr, Anpassungen am Parkierungsregime und/oder Anpassungen am Projekt selbst vorzusehen. Das Verfahren wird so lange wiederholt, bis eine Übereinstimmung mit den Zielsetzungen erreicht wird. Eine spezielle Kompetenzzuteilung an den Gemeinderat ist nicht nötig. Die VSS-Norm, die in der kantonalen Bauverordnung für verbindlich erklärt ist, gibt dem Gemeinderat bereits die Kompetenz der Interessenabwägung.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse
d)15	8e	UK5	BNO §45 <sup>bis</sup> Abs. 4 (+ §44 Abs. 3)	Gesetzliche Grundlage P - Ersatzabgaben autofreie Nutzung (+ Spielflächen)	Autofreie Nutzung – Ersatzabgaben: Aufgrund welcher gesetzlichen Grundlage müssen Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung der autofreien Nutzung Ersatzabgaben leisten (dito keine Kinderspielplätze)? Wie genau werden Ersatzabgaben berechnet?		Gemäss § 45bis Abs. 4 E-BNO sind für Parkfelder, die gestützt auf ein Mobilitätskonzept nicht erstellt werden, keine Ersatzabgaben zu leisten. Die Ersatzabgaben für andere nicht erstellte Parkfelder sind bereits heute im Parkierungsreglement der Gemeinde Wettingen (§ 18 ff.) geregelt, das auf Basis des kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV) überarbeitet werden soll.  Die Ersatzabgaben für nicht erstellte Spiel- und Erholungsflächen sollen zur Förderung von neuen Spiel- und Erholungsflächen oder zur Verbesserung bestehender Anlagen entlang der Landstrasse verwendet werden. Dazu zählen auch kleine, platzartige Räume, wie sie im Masterplan Landstrasse enthalten sind (siehe Teilplan Freiraum des Masterplans). Die Höhe der Ersatzabgaben für nicht erstellte Spiel- und Erholungsflächen wird in einem separaten Erlass geregelt und nach der kantonalen Genehmigung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse vom Einwohnerrat beschlossen werden.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse
d)16	10b	WG2	Er-schlies-sungs-planung	Limmattal-bahn	Die Limmattalbahn muss unberücksichtigt bleiben.	Bevor klar ist, wie die Bahn ab Neustrasse nach Baden (Bahnhof) geführt werden soll, ist jegliche "Platzreservierung" eine unverhältnismässige Einschränkung anderer möglicher Nutzungen.	Die Federführung der Limmattalbahnplanung liegt beim Kanton. Die Limmattalbahn ist im kantonalen Richtplan als Vororientierung enthalten, weshalb die Bahn im Rahmen der Masterplanung Landstrasse thematisiert werden musste. Die kantonalen Trasse-/Korridorstudien sehen aufgrund der Fahrgastpotenziale und der Anbindung von Wettingen als eine der bevölkerungsreichsten Aargauer Gemeinden auf der rechten Limmattalseite abschnittsweise eine Führung auf der Landstrasse vor. Während der Masterplanung wurde festgestellt, dass die rechtsgültigen Baulinien, die bereits 2006 vom Gemeinderat gesamthaft überprüft und beschlossen und 2008 vom Regierungsrat genehmigt wurden, so gelegt sind, dass auch die Limmattalbahn im Mischverkehr in dem von den Baulinien gesicherten Strassenraum Platz finden würde. Die Limmattalbahn war somit nicht massgebend für die Dimensionierung des Strassenraums der Landstrasse.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse



**e) Sicherung Dreiecksplatz**

Lauf-Nr.	Eingangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
e)1	13c	ALB3	Bericht S. 61, GP / EP	Dreiecksplatz sichern	Dreiecksplatz: Antrag: An der Realisierung des Dreiecksplatzes ist festzuhalten. Dies ist mittels Festsetzung entsprechender Baulinien zu sichern.	Im E-BNO ist der Dreiecksplatz nicht mehr erwähnt. Im Planungsbericht wird er nur an einer Stelle und lediglich nebenbei erwähnt (vgl. Planungsbericht, Seite 61). Unseres Erachtens bildet der Dreiecksplatz städtebaulich eine wichtige Voraussetzung, um die gewünschte Aufwertung der Landstrasse zu erreichen. Aus diesem Grund ist der Dreiecksplatz mit einer entsprechenden Baulinie zu sichern.	Die Gemeinde Wettingen hat zur Klärung der Grösse des Dreiecksplatzes eine städtebauliche Studie in Auftrag gegeben. Diese ergab, dass der Dreiecksplatz in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe und den Nutzungsabsichten für die an den Platz angrenzenden Grundstücke unterschiedliche Ausmasse annehmen kann. Es ist deshalb nicht zweckmässig, im heutigen Zeitpunkt eine Baulinie festzulegen.  Die Grösse des Platzes wird erst bei konkreten Bauabsichten und in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern austariert und über eine Sondernutzungsplanung (Gestaltungsplan) im Zusammenhang mit dem angrenzenden H2-Gebiet oder anlässlich einer Teilrevision der Erschliessungsplanung entlang der gesamten Landstrasse gesichert werden.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse  Im Übrigen Delegation an Sondernutzungsplanung
e)2	16a	ULL1	Masterplan	Kein Land für Dreiecksplatz	Dreiecksplatz: Für den vom Gemeinderat grosszügig geplanten Dreiecksplatz für die Öffentlichkeit auch vor unserem Wohn- / Geschäftshaus stellen wir kein Land mehr zur Verfügung. Der aktuelle Vorplatz unserer Liegenschaft muss privat bleiben.	Wir hatten 1953 vor und seitlich unseres Hauses grosszügige Vorplätze in der Grössenordnung von 3 Aren, die für den späteren Strassenbau abgegeben werden mussten. Sogar die neue Baulinie wurde durch unser Haus gelegt. Lärm, Abgase und Vibrationen müssen wir heute zusätzlich in Kauf nehmen. Die Profiteure waren die Nachbar-Liegenschaften. Auch beim späteren Kreiselbau wurde die Fussgängerinsel auf unsere Seite geschoben. Das bei der Verengung von 4 auf 2 Spuren freigewordene Land, das wir früher abgeben mussten, wurde dem Haus Landstrasse 52 zugefügt. Da wir eine Grundwasser-Wärmepumpe mit Bewilligung des Kantons AG installiert haben, musste die Bohrung auf unserem Vorplatz 50m in die Tiefe erstellt und in einem Schacht gefasst werden. Zudem wurde ein Wasserrohr in unseren Heizraum gelegt. Unter unserem Vorplatz befindet sich auch das Kanalisationsrohr, das in den Abwasserfluss der Landstrasse mündet. Diese Installationen haben wir erst getätigt und sind nicht gewillt, zugunsten der Öffentlichkeit alles abzubrechen. Der Zugang unserer Wohnungsmieter führt ebenfalls über den aktuellen Vorplatz. Unsere Mieter stören sich bereits heute über die Belästigungen der Passanten, die sich auf unserer Grenzmauer, und den Treppenzugängen zu den Geschäften, verpflegen, rauchen und Unfug treiben und den Abfall liegenlassen. (ANMERKUNG: GEKÜRZTE FASSUNG)	Die Gemeinde Wettingen hat zur Klärung der Grösse des Dreiecksplatzes eine städtebauliche Studie in Auftrag gegeben. Diese ergab, dass der Dreiecksplatz in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe und den Nutzungsabsichten für die an den Platz angrenzenden Grundstücke unterschiedliche Ausmasse annehmen kann, sich aber auf den Bereich maximal zwischen der Dufour- und der Zederstrasse beschränken wird.  Die Grösse des Platzes wird erst bei konkreten Bauabsichten und in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern austariert und über eine Sondernutzungsplanung (Gestaltungsplan) im Zusammenhang mit dem angrenzenden H2-Gebiet oder anlässlich einer Teilrevision der Erschliessungsplanung entlang der gesamten Landstrasse gesichert werden. Für den Dreiecksplatz wird aber kein Land im Bereich zwischen der Dufourstrasse und dem Rabenkreisel benötigt werden.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse

**f) BNO-Bestimmungen / Bauzonenplan**

Lauf-Nr.	Ein-gangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
f)1	13b	ALB2	BNO § 6 Abs. 1 <sup>bis</sup>	Grundmasse: Firsthöhenfestlegung	Gebäudehöhen: Antrag: Für die Zone Landstrasse (sämtliche Teilgebiete) sind Firsthöhen festzulegen, die die zulässigen Gebäudehöhen um jeweils höchstens 2 m übersteigen.	Die im E-BNO vorgesehenen Gebäudehöhen (sowohl Regelbauweise als auch besondere Regelungen) scheinen für Gebäude mit Flachdächern adäquat. Da Wettingen in der BNO die Dachneigung nicht begrenzt und keine maximalen Firsthöhen festgelegt hat, führen die im E-BNO vorgesehenen Gebäudehöhen bei Bauten mit Schrägdächern allerdings zu übermässiger Beeinträchtigung der umliegenden Nachbarschaft. Aus diesem Grund sind für Schrägdächer in der Zone Landstrasse (für sämtliche Teilgebiete) Firsthöhen festzulegen, die die zulässigen Gebäudehöhen um jeweils höchstens 2 m übersteigen.	Durch die Begrenzung der Dachneigung auf 45° (gemäss § 16a der kantonalen Verordnung zum Baugesetz, ABauV) resultiert aus Steildächern im Vergleich zu ebenfalls zulässigen Attikageschossen keine übermässige Beeinträchtigung der Nachbarschaft. Für den Grad der Beeinträchtigung ist der Schattenwurf nur dann relevant, wenn die durch die BNO vorgegebenen Grenzabstände und Gebäudehöhen unter- bzw. überschritten werden und nur bei Beschattung von Wohnnutzung. Zudem wäre eine Definition einer Firsthöhe – in Bezug auf die Gebäudehöhe – unzuweckmässig, da damit in Abhängigkeit der Gebäudetiefe unterschiedliche Dachneigungen provoziert würden.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse
f)2	13e	ALB5	BNO § 6 Abs. 1 <sup>bis</sup>	Grenzabstand Teilgebiet B	Teilschema Zone Landstrasse, § 6 Abs. 1 <sup>bis</sup> : Antrag: Im Teilgebiet B ist der kleine Grenzabstand von 3.5 auf 3.0 Meter zu verringern.	1. Durch die Zuweisung zur Zone Landstrasse rechtfertigt es sich u.E., auch im Rahmen der Regelbauweise eine moderate Verdichtung vorzusehen. Dies zumal neu ja auch die Lärm ES III gelten soll, was ebenfalls eine Abweichung zur bisherigen Wohnzone 2 darstellt. 2. Sämtliche Gebäude an der Dufourstrasse weisen zur Nordgrenze hin bereits heute lediglich einen Abstand von 3 Metern auf. Es wäre schwer verständlich, wenn Neubauten (in der Regelbauweise) einen grösseren Abstand einhalten müssten als die bereits bestehenden Bauten. Bei einem kleinen Grenzabstand von 3 Metern würden sich allfällige Neubauten auch besser in die bestehende Quartierstruktur einfügen. 3. Nicht zuletzt würde mit einem kleinen Grenzabstand von 3 Metern die Möglichkeit geschaffen, die bestehenden Bauten auch giebelseitig sinnvoll zu erweitern.	Die bestehenden Gebäude im Teilgebiet B weisen unterschiedliche Grenzabstände, Firstrichtungen und Gebäudetypologien auf. Es ist keine einheitliche Quartierstruktur vorhanden. Die Gebäude an der Dufourstrasse mit den Nummern 4 bis 8 weisen – wie in der Eingabe festgestellt – einen Abstand von jeweils 3 m zur nördlichen Grenze auf. Die genannten Beispiele sind im Teilgebiet B jedoch die Ausnahme. Zudem liegt die Dufourstrasse Nr. 4 im Teilgebiet Zentrum, wo ein Grenzabstand von 4m gilt.  Es ist deshalb nicht zweckmässig, den kleinen Grenzabstand aufgrund dieser Sonderfälle im ganzen Teilgebiet B auf 3 m zu reduzieren. Zudem kann sich ein zu geringer Grenzabstand nachteilig auf die Wohnhygiene auswirken.  Bei Bedarf besteht gemäss Baugesetz bereits heute die Möglichkeit, Näher- oder Grenzbaurechte mittels Dienstbarkeitsvertrag zu regeln.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse
f)3	16d	ULL4	BNO § 6 Abs. 4; § 8 <sup>quater</sup> etc.	Verzicht auf unnötige Vorschriften wie EG-Höhen, Arkaden etc.	Wir sind mit Ihrer Planung nicht einverstanden. Diese würde uns nur Nachteile bringen und Mehrkosten verursachen für: - Bau und Unterhalt - Ungenügendes Tageslicht im Raum - Höhere Energiekosten - Die aktuellen Vordächer sind die bessere Lösung.  Wir stellen den Antrag, dass auf die übertriebenen Vorschriften wie: - Arkadenhöhe und Geschosshöhe von 4,10m der Gemeinde verzichtet wird.	Die Höhe von 4,1m der Ladengeschosse und die Arkaden-Höhe 4,1 mit einer Tiefe von 1,5m ohne Stützen, stehen in keinem Verhältnis zur Hausbreite. Eine Ladenfläche von ca. 200m <sup>2</sup> ist für die Vermietung an einen Supermarkt zu klein. Speziell solche Geschäfte würden keine übertriebenen Mietzinse bezahlen. Ausserdem wäre mit dieser Bauweise eine Energieverschwendung verbunden. Die Nebenkosten würden zu hoch. Die Ausstellfronten würden hinter den Arkaden verschwinden und somit wäre auch die Werbefläche nicht attraktiv. Ausserdem wäre es zwingend, ein Kaffee oder Restaurant einzurichten, um die Leute unter den Arkaden zu bedienen. Wir haben unser Haus aufwendig und energiesparend nach den Vorschriften von der Ortsbildkommission und dem Gemeinderat saniert. Durch Ihre Verzögerungstaktik und Einwände haben Sie uns Mehrkosten von einigen Tausend Franken verursacht. Wir werden keine zusätzlichen diktatorischen Einschnitte akzeptieren.	Die Vorgaben für das Teilgebiet «Zentrum» zwischen Alberich Zwysig-Strasse und Staffelstrasse bezüglich der minimalen Raumhöhe für Erdgeschosse entlang der Landstrasse und für die Erstellung von stützenfreien Arkaden kommen nur zur Anwendung, wenn ein Gebäude rückgebaut und neu erstellt wird oder bei tiefgreifenden Umbauten. Bestehende Bauten, die im Rahmen der Besitzstandsgarantie gemäss § 68 des kantonalen Baugesetzes verändert werden, müssen nicht an die neuen Regelungen angepasst werden. Mit der minimalen Raumhöhe für Erdgeschosse sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass publikumsintensive Betriebe, die auf grössere Raumhöhen angewiesen sind, überhaupt die Möglichkeit erhalten, sich im Zentrumsbereich der Landstrasse anzusiedeln.  Mit der Rückversetzung des Erdgeschosses – wodurch die stützenfreie Arkade entsteht – sollen die heute gemessen an den Nutzungsansprüchen und dem Publikumsverkehr zum Teil zu engen Vorzonen verbreitert und so die Attraktivität für Kunden und Kundinnen erhöht werden. Die Arkaden erlauben auch zusätzliche Aussenverkaufsfläche oder zusätzliche Sitzmöglichkeiten für Gastronomiebetriebe. Die Situation für Erdgeschoss-Mieter wird damit insgesamt aufgewertet.  Die minimalen Raumhöhen und die Arkaden basieren auf den Erkenntnissen des Masterplans und sind wichtige Wiedererkennungselemente des Zentrums.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse

Lauf-Nr.	Eingangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
f)4	18	RP1	BNO § 8 <sup>quater</sup>	Unterschreitung Strassenabstand OG's Zentrum	Ich stelle hiermit den Antrag zum § 8 <sup>quater</sup> , Zone Landstrasse „Teilgebiet Zentrum“, betreffend stützenlosen Arkaden wie folgt zu präzisieren: "... sind die Vorzonen durch stützenlose Arkaden zu erweitern. Dazu können die Obergeschosse den Strassenabstand um 1.50m unterschreiten...."	Die so gewonnene Bruttogeschossfläche würde einen Teil zur Verdichtung beitragen. Der Strassenraum würde nicht gestört werden. Der Abstand zur Strasse würde so für alle gleichermassen klar definiert werden.	<p>Im Teilgebiet «Zentrum» wird der Abstand der Gebäude zur Landstrasse mit Baulinien geregelt. Die im Baulinienplan von 2006/2008 festgesetzten Baulinien dürfen gemäss kantonalen Gesetzgebung nur durch untergeordnete Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Erker, Balkone, usw. um maximal 1.50 m überschritten werden, und dies nur auf einem Drittel der Fassadenlänge (ausgenommen Dachvorsprünge und Vordächer). Die in der Eingabe beantragte Regelung widerspricht der kantonalen Vorschrift (§ 2 der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz des Kantons Aargau, ABauV) und ist somit nicht umsetzbar.</p> <p>Mit einer solchen Massnahme könnte die vom Antragsteller erwünschte Erhöhung der Bruttogeschossfläche ohnehin nicht erreicht werden, da die Höhe der Bruttogeschossfläche von der Höhe der Ausnutzungsziffer und der zur Verfügung stehenden Landfläche abhängig ist, die Ausnutzungsziffer und die Landfläche aber nicht verändert werden. Somit bleibt auch die Bruttogeschossfläche gleich, selbst wenn die Baulinie im beantragten Mass überschritten werden könnte.</p> <p>Der Vorschlag würde den Strassenraum gar um 3 m verengen und damit die räumliche Situation und die Aufenthaltsqualität der Landstrasse verschlechtern. Die Setzung von Bäumen im Sinne des Masterplans Landstrasse wäre nicht mehr möglich, womit ein wichtiges Gestaltungselement fehlen würde.</p>	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse
f)5	13f	ALB6	BNO § 8 <sup>bis</sup>	Rechte / Einbezug Dritter	§ 8 <sup>bis</sup> E-BNO: Antrag: In § 8 <sup>bis</sup> Abs. 5 ist explizit festzuhalten, dass die Rechte Dritter gewahrt werden.	Bei der Beratung von Bauwilligen (vgl. Planungsbericht, S. 25) ist sicherzustellen, dass auch die Rechte Dritter durch deren frühzeitigen Einbezug gewahrt werden (betreffend unzulässige Vorbestimmung des Baubewilligungsverfahrens vgl. BGE 1C_150/2009 vom 8. September 2009).	<p>Die „situationsbezogenen Anforderungen“ gemäss § 8bis E-BNO umfassen allgemeine Rahmenbedingungen, zu berücksichtigende Grundlagen (z. B. Gesetze, Konzepte, Leitbilder, Richtlinien) sowie Gestaltungsgrundsätze als Grundlage für die Projektierung. Die Anforderungen müssen frühzeitig, d.h. vor Projektierungsbeginn eingeholt werden und führen deshalb nicht zu einer intensiven Auseinandersetzung zwischen der Behörde und den Bauwilligen.</p> <p>Fragen der Ästhetik und der Einordnung in die Umgebung von konkreten Bauprojektvorschlägen werden von der Ortsbildkommission beurteilt. Dieses Gremium ist unabhängig und hat nur beratende Funktion. Der Gefahr einer unzulässigen Vorbefassung, wie sie im Urteil des Bundesgerichts 1C_150/2009 festgestellt wurde, wird so vorgebeugt.</p> <p>Im Zweifelsfall wird der Gemeinderat bauwillige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer auf das Instrument des Vorentscheids mit Drittwirkung gemäss § 62 des kantonalen Baugesetzes verweisen.</p>	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse
f)6	8b	UK2	BNO § 8 <sup>bis</sup> Abs. 6	Massstäbe / Kriterien OBK	Ortsbildkommission: Der Gemeinderat setzt für die Beurteilung von Neubauten die Ortsbildkommission ein. Sehr gerne würde ich eine detaillierte Beschreibung bekommen, was genau die Ortsbildkommission unter qualitativ hochwertigem Bauen und guter architektonischer Gestaltung der Bauten versteht.	Bedürfnisse und qualitative Massstäbe der Ortsbildkommission kennen.	Die Anforderungen an qualitativ hochwertige Bauten sind in der gemeinderätlichen „Richtlinie zur baulichen Verdichtung an der Landstrasse“ festgehalten, die zusammen mit dem Masterplan Landstrasse und den Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) eine wichtige Beurteilungsgrundlage für die Ortsbildkommission darstellt. Gemäss Planungsbericht zur Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse wird geprüft werden, wie die Erkenntnisse des Masterplans und der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse und somit auch der öffentlichen Mitwirkung in die Richtlinie einfließen können. Die aktualisierte Fassung soll spätestens im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Teiländerung Landstrasse vom Gemeinderat beschlossen werden.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse  Aktualisierung der Vollzugsrichtlinie Landstrasse

Lauf-Nr.	Eingang-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
f)7	13h	ALB8	BNO §8 <sup>septies</sup>	AZ, Gebäude-/ Firsthöhe	§ 8 <sup>septies</sup> E-BNO:	Generell: Die Möglichkeit, unter Einhaltung spezifischer Anforderungen von den Regelbaumassen abzuweichen, wird begrüsst. Wichtig ist, dass das Teilgebiet B nicht noch weiter z.G. des Gebiets Zentrum verkleinert wird.	Kenntnisnahme	-
					Antrag 1: Der Hinweis in der synoptischen Darstellung der BNO auf Seite 10 ist zu korrigieren.	Hinweise: Unter Hinweise wird in der synoptischen Darstellung der BNO auf Seite 10 ausgeführt, «Diese Anforderungen werden in der Regel durch die Ortsbildkommission überprüft.». Dieser Hinweis ist falsch. Die Prüfung durch die Ortsbildkommission ist zwingend (vgl. § 8bis Abs. 6). Der Hinweis ist entsprechend zu korrigieren.	Gemäss § 8 <sup>bis</sup> Abs. 6 E-BNO setzt der Gemeinderat in der Zone Landstrasse für die qualitative Beurteilung von Neu- und Ersatzbauten sowie für grössere Umbauten mit Nutzungs- und/oder Fassadenänderungen die Ortsbildkommission ein. Dies gilt auch für Bauvorhaben im Teilgebiet B. Der Hinweis zu § 8 <sup>septies</sup> E-BNO ist somit nicht korrekt, die Kritik daher begründet. Der Kommentar in der Hinweisspalte wird angepasst. Zudem wird das dritte Alinea von Abs. 1 wie folgt umformuliert: ..... kann von den Grundmassen der Regelbauweise abgewichen werden, wenn - ..... - die Ortsbildkommission die gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume sowie die gute Einordnung in die Umgebung bestätigt.	Hinweis zu § 8 <sup>septies</sup> E-BNO anpassen;  Abs. 1 umformulieren
					Antrag 2: Bei «Ausnutzungsziffer: max. 0.65» ist der Vorbehalt «max.» zu streichen.	Abs. 2: Hier wird von einer Ausnutzungsziffer von max. 0.65 gesprochen. Der Vorbehalt «max.» ist überflüssig und zu streichen.	Für die im Bauzonenschema aufgeführten Zonen sind generell keine „min.“ und „max.“-Angaben enthalten (ausgenommen Spezialfälle). Es ist deshalb zweckmässig, wenn auch die Mass-Angaben für das Teilgebiet B diesem Prinzip entsprechen. In § 8 <sup>septies</sup> Abs. 2 ist deshalb bei der Ausnutzungsziffer und bei der Gebäudehöhe das „max.“ zu streichen. Zudem ist im Bauzonenschema unter § 6 Abs. 1 <sup>bis</sup> das „mind.“ für den kleinen Grenzabstand zu streichen.	Anpassung von § 6 Abs. 1 <sup>bis</sup> und § 8 <sup>septies</sup> Abs. 2 gemäss den Erwägungen
					Antrag 3: Die Formulierung «max. Gebäudehöhe: 11.60 Meter» ist durch «max. Gebäude-/Firsthöhe: 11.60 Meter» zu ersetzen.	Die Beanspruchung der maximalen Gebäudehöhe von 11.60 Meter sollte, um übermässige Beeinträchtigungen zu vermeiden und um die Relation zur Regelbauweise zu gewähren, sodann nur für Flachdachbauten möglich sein. Demzufolge ist in Abs. 2 die Gebäudehöhe ausnahmsweise mit der Firsthöhe gleichzusetzen.	Gemäss den geltenden Bauvorschriften können im Teilgebiet B, das heute der Wohnzone W2 zugeteilt ist, zwei Vollgeschosse und ein Dach- oder Attikageschoss errichtet werden. Ein zusätzliches Vollgeschoss ist nach den neuen Vorschriften u.a. nur dann möglich, wenn durch die Ortsbildkommission die gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume sowie die gute Einordnung in die Umgebung bestätigt wird. Es ist deshalb nicht nötig, für Gebäude im Teilgebiet B mit drei Vollgeschossen Flachdächer vorzuschreiben.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse
f)8	13d	ALB4	BNO (fehlend)	Grenzabstand Kleinstbauten	Kleinstbauten: Antrag: Für bewilligungsfreie Kleinstbauten in der Zone Landstrasse (sämtliche Teilgebiete) ist ein Grenzabstand von 0 m festzulegen.	Angesichts der neueren verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung ist im E-BNO explizit festzuhalten, dass bewilligungsfreie Kleinstbauten in der Zone Landstrasse (sämtliche Teilgebiete) keinen Grenzabstand einhalten müssen.	Gemäss § 49 Abs. 2d BauV bedürfen in Bauzonen „Kleinstbauten mit einer Grundfläche bis 5 m <sup>2</sup> und einer Gesamthöhe bis 2.5 m, wenn allfällige Immissionen nur minim sind, wie zum Beispiel Geräterhäuschen und Fahrradunterstände“ keiner Bewilligung. Die Tatsache, dass eine Baute oder Anlage nach § 49 BauV nicht bewilligungspflichtig ist, bedeutet nicht, dass für sie keine Vorschriften gelten. Auch bewilligungsfreie Bauten und Anlagen haben sämtliche materiellen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z.B. Strassen-, Wald- und Gewässerabstandsvorschriften) einzuhalten. Kleinstbauten fallen unter die Vorschriften für Klein- und Anbauten gemäss § 18 ABauV und müssen einen Grenzabstand von 2 m einhalten. Dies geht aus einem Verwaltungsgerichtsurteil von 2012 hervor. Zum Schutz der angrenzenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wird der Grenzabstand für Kleinstbauten nicht aufgehoben. Den Beteiligten steht es gestützt auf § 18 Abs. 2 ABauV aber frei, den Grenzabstand von Kleinbauten (und damit auch von Kleinstbauten) mit einer schriftlichen Vereinbarung zu reduzieren oder ganz aufzuheben.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse

Lauf-Nr.	Eingang-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
f)9	1b	HW2	Teilgebiet D	Immissionschutz Anwohner Arbeitszone	<p>Ab der Kreuzkapelle Richtung Otelfingen/Würenlos, ist vorgesehen, Zone mit vermehrter Arbeits-Nutzung min. 75 %.</p> <p>Ein Umstand, welcher die Anwohner (auch im Umfeld der Zone) entsprechend mit mehr Immissionen belastet.</p> <p>a) Ich bitte in der Planung mit entsprechender Weitsicht diesen Problemen Rechnung zu tragen.</p> <p>b) Frage: Wie sehen die konkreten Lösungen bzw. Bau-Vorschriften aus?</p> <p>Eine konkrete Antwort werde ich an die interessierten Anwohner weiterleiten.</p>	<p>Bereits jetzt sind schon viele Firmen mit zu wenig eigenen Parkplätzen angesiedelt. Deren Kunden und Mitarbeitern weichen zum Parkieren in Wohnsiedlungen aus.</p> <p>Den Anwohnern Neufeldstrasse werden seit Jahren Mehrfachbelastungen zugemutet, auf der einen Seite die Landstrasse, andererseits die Neufeldstrasse, welche von der Halbartenstrasse bis zur Geisswies-Strasse praktisch durchgehend mit weissen Parkfeldern versehen ist.</p> <p>Hinweise seitens Bewohner auf Gefahren für Kinder und Erwachsene und Bitten, diese zu beseitigen, wurden bisher nicht sehr ernst genommen. Es wurden zwar geringfügige Verbesserung, z.B. 30 Zone, seitens der Gemeinde Wettingen vorgenommen. Aber diese reichen bei weitem nicht, um ein halbwegs familienfreundliches Wohnen zu ermöglichen.</p> <p>Einige Anwohner vermuten politische Gründe für das Ignorieren der Situation und wollen möglichst frühzeitig tätig werden.</p>	<p>Das Teilgebiet D, das als Arbeitsschwerpunkt vorgesehen ist, ist mit einer Gestaltungsplanungspflicht belegt. Die Arbeitsnutzung muss mindestens 85 % der anrechenbaren Geschossfläche betragen. Die Gestaltungsplanungen müssen gemäss § 8novies Abs. 7 E-BNO unter anderem folgende Anforderungen erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– rationelle, rückwärtige Erschliessung mit nach Möglichkeit gemeinsamen unterirdischen Parkierungsanlagen bzw. mit der Möglichkeit zu deren Anbindung und Erweiterung;</li> <li>– Sicherstellung der notwendigen planerischen, gestalterischen und nötigenfalls baulichen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung;</li> <li>– Mobilitätskonzept gemäss § 45<sup>ter</sup> BNO.</li> </ul> <p>Konkrete Planungen oder Projekte liegen für das Teilgebiet D noch nicht vor. Mit der Gestaltungsplanungspflicht wird sichergestellt, dass bei Veränderungen im zukünftigen Arbeitsschwerpunktgebiet eine ausreichende Erschliessung (u.a. genügend Parkfelder) erstellt und die Vorgaben der Lärmschutzverordnung eingehalten werden. So können nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Quartiere verhindert und Nutzungskonflikte vermieden werden.</p> <p>An der Neufeldstrasse wurden 2014 eine T30-Zone eingeführt und provisorische Massnahmen umgesetzt. Wechselseitige Parkfelder leisten einen Beitrag zur Verkehrsberuhigung in Tempo-30-Zonen. Sie tragen zu tieferen Fahrgeschwindigkeiten bei.</p>	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse
f)10	21	B+P	BZP	Abgrenzung Teilgebiete C und D		<p>Zuteilung Wohnblöcke Kreuzkapellenweg 1+3 in Teilgebiet D (pro: Arealüberbauung mit Kreuzkapelle 2 Gewerbe; contra: "Widerrechtlichkeit"/Bestandesgarantie, Wertvernichtung bei künftiger Entwicklung)</p>	<p>Bei der Überbauung am Kreuzkapellenweg 1+3 handelt es sich um eine Arealüberbauung in der dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG3. Mit der Zuweisung der Überbauung in das Teilgebiet D (wie im Bauzonenplan vorgesehen) könnte die Arealüberbauung nach einem Rückbau nicht mehr mit demselben Nutzungsmix (Gewerbehaus an der Landstrasse und zwei Mehrfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich) erstellt werden, da im neuen Arbeitsplatzgebiet nur noch ein Wohnanteil von maximal 15% möglich sein wird.</p> <p>Es ist deshalb zu erwarten, dass die Eigentümer an der heutigen Überbauung in Zukunft keine grösseren baulichen Veränderungen mehr vornehmen werden, damit die ertragsreichere Wohnnutzung gesichert werden kann. Da an diesem Standort – am Fusse des Sulperghangs – Wohnen eine zweckmässige Nutzung darstellt, empfiehlt es sich, das Gewerbehaus an der Landstrasse im Teilgebiet D zu belassen und die beiden Wohnhäuser im rückwärtigen Bereich dem westlich angrenzenden Teilgebiet C zuzuweisen. Gemäss § 34 der kantonalen Bauverordnung ist eine allfällige Nutzungsübertragung zwischen den Teilgebieten C und D weiterhin möglich, da es sich um eine Arealüberbauung handelt.</p>	Abgrenzungen der Teilgebiete im Bauzonenplan anpassen

**g) Verschiedenes**

Lauf-Nr.	Eingangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
g)1	12b	BLÖ2	SNP	GP WINK Nord		Grundsätzlich haben sich 6 Eigentümer bzgl. Gebietsentwicklung positiv zur Variante Gestaltungsplan geäußert. Ein Bau der Tiefgarage könnte von allen Eigentümern schon früher realisiert werden, falls ein entsprechender Gestaltungsplan vorliegt. Eine unterirdische Parkierung ermöglicht eine bessere Ausnutzung und Gestaltung aller Parzellen der gesamten Überbauung. Ziel ist, nebst der besseren Ausnutzung bei der Gestaltung einzelner Liegenschaften eine hohe Lebensqualität beizubehalten.	Die Eingabe betrifft die Entwicklung des Teilgebiets Winkelried Nord und bezieht sich nicht auf die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse. Die vorliegende Teiländerung ist Voraussetzung dafür, dass die von den Grundeigentümern angestrebte Gestaltungsplanung über mehrere Grundstücke im Sinne der erwünschten Gesamtbetrachtung zügig angegangen werden kann.  Eine höhere Ausnutzung als die Regelbauweise kann auch im Rahmen einer Arealüberbauung erreicht werden. Es wird daher noch zu prüfen sein, mit welchem Planungsinstrument die privaten und öffentlichen Interessen am besten erfüllt werden können. Damit die Grundeigentümer in ihrer Entscheidung über die optimale Zielerreichung frei bleiben, wird im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung Landstrasse auf die Festlegung einer Gestaltungsplan-Pflicht verzichtet.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse  Ergänzung BNO-E mit einer Regelung zum „GP plus“
g)2	16c	ULL3	Masterplan;  BGK untere Landstrasse	Verzicht auf Bäume	Bäume / Umgebungsgestaltung: Unsere Bepflanzungen rund ums Haus dürfen nicht verändert werden	Für die geplanten Bäume haben wir keinen freien Platz. Ausserdem würden die Wurzeln dieser Gewächse unsere vorhandenen unterirdischen Installationen beschädigen. Zudem könnten wir die vorhandenen Sonnenstoren nicht mehr ausfahren. Durch den Laubfall dieser Bäume würden unsere Vordächer mit Laub belegt und die Wasserabläufe würden abnormal verstopft. Ausserdem können wir nicht noch mehr Beschattungen durch Bäume etc. akzeptieren. Die Schaufensteranlagen würden für Passanten unsichtbar, speziell weil uns der Kanton die Installation von Leuchtreklamen an der Hausfassade und den Vordächern verboten hat. Ausserdem haben wir vor dem Haus eine schöne Gartenanlage mit Natursteinmauern angelegt, die von den Bäumen verdeckt würde. Ausserdem würde die Notzufahrt resp. Anlieferung verunmöglicht.	Die Konzeption der Bepflanzung im Strassenraum und deren grundeigentümergebundene Sicherung sind nicht Gegenstand der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse. Das Bepflanzungskonzept aus dem Masterplan, das basierend auf den öffentlichen Mitwirkungsveranstaltungen eine wichtige Gestaltungs- und Aufwertungsmassnahme entlang der Landstrasse darstellt, ist eine Zielvorstellung. Wo und welche Bäume gepflanzt werden sollen, wird erst aufgrund einer konkreten Planung bestimmt, zum Beispiel im Rahmen des Betriebs- und Gestaltungskonzepts für die untere Landstrasse oder im Zusammenhang mit der Planung für den Dreiecksplatz. Die Anstösser werden in der jeweiligen Planung angehört und deren Anliegen nach Möglichkeit angemessen berücksichtigt werden.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse
g)3	13i	ALB9	Vollzugsrichtlinie	Schaufenstergestaltung	Vollzugsrichtlinie: Bestimmung aufnehmen, wonach die Schaufenster nicht vollflächig mit Folien abgedeckt werden dürfen.	Im Hinblick auf die angestrebte publikumsorientierte Nutzung der Erdgeschosse im Teilgebiet Zentrum sollte im Rahmen der noch zu erlassenden Vollzugsrichtlinien eine Bestimmung aufgenommen werden, wonach die Schaufenster nicht vollflächig mit Folien abgedeckt werden dürfen (vgl. heute Rio). Ansonsten bleibt die gewünschte Publikumsorientierung und Öffnung zur Landstrasse hin bloss Makulatur.	Das Anliegen ist grundsätzlich berechtigt. Es soll daher im Rahmen der Überprüfung und Anpassung der Vollzugsrichtlinie behandelt werden.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse  Delegation an Vollzugsrichtlinie
g)4	6	DH1	ausserhalb	Schaukasten Vereine	An zentraler Stelle: Grosser Schaukasten für Vereine	Vereine können sich vorstellen, Jahresprogramm und/oder spezielle Anlässe aushängen, werben, animieren zum Mitmachen. Auf einen Blick (oder zwei, wenn der Schaukasten doppelseitig genutzt werden kann) können sich Passanten informieren, was, wann los ist und wo man evtl. Lust hätte, dabei zu sein. Als Verein ist es gar nicht so einfach kleinere Flyer optimal zu platzieren. Es müsste eine zentrale Schlüsselstelle geben und klar bestimmt sein, wie viel Platz ein Verein beanspruchen darf.	Das Anliegen ist baulich-organisatorischer Art und damit nicht Gegenstand der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse. Aus organisatorischen Gründen (bei mehr als 200 berechtigten Vereinen wäre ein Reglement notwendig), aufgrund der technischen Entwicklung (Internet) und aus Ressourcengründen (Erstellungskosten und aufwändige Bewirtschaftung) erachtet die Standortförderung einen zentralen Schaukasten für nicht zweckmässig. Die Standortförderung bietet den Vereinen jedoch an, auf der elektronischen Stele am Bahnhof auf ihre Anlässe aufmerksam zu machen. Auch auf den Monitoren im Rathaus kann auf Anlässe hingewiesen werden. Zudem können die Vereine ihre Anlässe auf <a href="http://www.wettingen.ch">www.wettingen.ch</a> (Veranstaltungskalender) publizieren.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse