

Entwicklungsleitbild Langäcker-Gyrhalde

Auswertung der Mitwirkung - gilt als Mitwirkungsbericht

Auswertung und Beantwortung der Eingaben zur öffentlichen Mitwirkung vom 2. November 2023 bis 31. Dezember 2023.

Mit Entscheid NR. 177-2024 vom 24. Juni 2024 durch den Gemeinderat verabschiedet.

18.04.2024 / Abteilung Planung und Bau

Auswertung der Mitwirkungsbeiträge zum Entwicklungsleitbild Langäcker-Gyrhalde

ID	Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
1	1	Die Fertigstellung des Glattlerparks und Ihre laufende Entwicklungsplanung bietet einen optimalen Zeitpunkt, um auch den Treppenabgang entsprechend zu finalisieren. Im Bereich dieses Treppenabgangs ist laut Ihrer Karte auch ein neuer Fussweg geplant (Siehe Anhang Nr. 4). Damals (bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans) haben wir uns mit der Gemeinde darauf verständigt, dass die Gemeinde Spreitenbach den Treppenabgang in Richtung Bahnhofstrasse (siehe Anhang Nr. 1) erneuern und attraktiver gestalten würde.	<p>Derzeit wird auf unserem Grundstück (Glattlerweg 12 & 10) das Bauprojekt «Glattlerpark» realisiert, welches sich bereits in der finalen Bauphase befindet. Die Gestaltung wurde in den Jahren 2013 bis 2017 in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat von Spreitenbach erarbeitet. Der entsprechende Gestaltungsplan wurde am 11.12.2017 vom Gemeinderat verabschiedet.</p> <p>Damals haben wir uns mit der Gemeinde darauf verständigt, dass die Gemeinde Spreitenbach den Treppenabgang in Richtung Bahnhofstrasse (siehe Anhang Nr. 1) erneuern und attraktiver gestalten würde.</p> <p>Eine Visualisierung dieses Vorhabens finden Sie im Anhang (Nr. 2 & Nr. 3). Abschliessend vereinbart und geplant wurde es damals aber nicht.</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p><i>Eine gute Durchlässigkeit für die Fussgänger im Quartier wird auch von der Gemeinde angestrebt. Allerdings kann die Gemeinde nicht apodiktisch derartige Massnahmen auf privaten Grundstücken, wie von der Mitwirkenden angeführt, verordnen. Bei Planung und Bau sind auch keine Absprachen diesbezüglich aktenkundig.</i></p> <p><i>Der Gemeinde kann sich primär im Rahmen von Planungsverfahren oder bei Bauvorhaben mit qualitativen Auflagen entsprechend einbringen. Derzeit liegt kein aktuelles Vorhaben auf dem vom Treppenabgang betroffenen Grundstück (Parz. Nr. 2571) vor. Sollte ein solches aber spruchreif werden, wird sich die Gemeinde entsprechend einbringen.</i></p>
1	2	Wir möchten des Weiteren darauf hinweisen, dass die auf dem Entwicklungsleitbild eingezeichneten Fusswege über unser Grundstück (Parzellen 1086, 2670, 1097 & 1100) nicht mehr aktuell sind.	<p>Im Anhang (Nr. 5 & Nr. 6) finden Sie aktualisierte Pläne mit den gegenwärtigen Fusswegen.</p> <p>Gerne stehen wir Ihnen für einen vertiefenden Austausch zur Verfügung.</p>	<p>Berücksichtigen</p> <p><i>Die Fusswegverbindungen wurden im Gestaltungsplan Glattlerweg (genehmigt am 11. Juni 2018) grundeigentümergebunden festgelegt. Es ist nicht zielführend, im</i></p>

ID	Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
			<p>Sollten wir uns bei Ihnen an der falschen Stelle befinden, bitte ich Sie, uns an die richtige Stelle weiterzuleiten</p>	<p><i>Entwicklungsleitbild bereits wieder davon abzuweichen.</i></p> <p><i>Die Fusswegverbindungen auf dem Areal Glattlerpark werden im Massnahmenplan Fussgänger und Veloverkehr auf das aktuelle und bewilligte Bauprojekt abgestimmt (Fussweg zwischen den beiden höheren Gebäuden, Anpassung der Datengrundlage zum Neubau, usw.).</i></p>
2	1	<p>Es sei vollumfänglich darauf zu verzichten, im Entwicklungsleitbild vom 27. September 2023 das Quartier Langäcker-Gyrhalde ganz allgemein und das sich darin befindenden Gebäude sowie im Speziellen die Grundstücke Nr. 2661 und Nr. 2662 des Grundbuchs Spreitenbach und das sich darauf befindende Gebäude als erhaltenswerte Baudenkmäler oder denkmalpflegerisch erhaltenswertes Quartier zu qualifizieren.</p>	<p>Das Bauinventar ist rechtlich nicht verbindlich. Im vorliegenden Entwicklungsleitbild können das Quartier und die Gebäude folglich mangels vorgängigen Nutzungsplanverfahren nicht als erhaltenswert qualifiziert werden und auf die entsprechenden Feststellungen ist zu verzichten.</p> <p>Die derzeitige Ausrichtung des Entwicklungsleitbilds, die sich ausschliesslich an denkmalpflegerischen und ästhetischen Vorgaben orientiert, erweist sich als zu einseitig. Im Entwicklungsleitbild fehlt eine raumplanerische Interessenabwägung nach Art. 3 RPV und damit auch eine Auseinandersetzung mit der Siedlungsentwicklung nach innen.</p> <p>Werden im Entwicklungsleitbild, wie dies aktuell der Fall ist, lediglich Denkmalschutz und Ästhetik</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p><i>Wie von der Mitwirkenden richtig festgestellt, dient das kommunale Bauinventar lediglich den Gemeindebehörden und dem Kanton als Orientierung für die Ortsplanung und bei baurechtlichen Entscheidungen. Es entfaltet jedoch keine unmittelbare rechtliche Wirkung für die Grundeigentümer. Eine entsprechende Grundlage für die Verbindlichkeit muss erst in der Bau- und Nutzungsordnung geschaffen werden.</i></p> <p><i>Derzeit revidiert die Gemeinde Spreitenbach die Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Im Herbst 2022 wurde dazu die öffentliche Mitwirkung durchgeführt. Derzeit (Stand April 2024) befinden sich die Entwürfe zur revidierten BNO in Überarbeitung.</i></p> <p><i>Im aktuellen Entwurf der BNO können Bauten unter den Kriterien einer Arealüberbauung oder im Rahmen eines Gestaltungsplans erweitert werden. In beiden Instrumenten muss der</i></p>

ID	Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
			<p>berücksichtigt, liegt keine umfassende raumplanerische Interessenabwägung nach Art. 3 RPV vor und wird damit kantonales Recht sowie Bundesrecht, namentlich Art. 3 RPV, Art. 3 Abs. 3 RPG, Art. 1 Abs. 2 RPG, § 13 Abs. 2 bis und § 46 BauG des Kantons Aargau, verletzt</p>	<p><i>Nachweis (Fachgutachten) für ein siedlungs- und landschafts-gestalterisches besseres Ergebnis gegenüber der Grundordnung erbracht werden. Für die Beurteilung der dazu erforderlichen Qualitäten kann sowohl das kommunale Bauinventar wie auch das Entwicklungsleitbild Langäcker-Gyrhalde beigezogen werden.</i></p> <p><i>Von der Mitwirkenden wird vorgebracht, dass das Entwicklungsleitbild zu einseitig auf Denkmalschutz und Ästhetik fokussiere. Dem ist entgegenzuhalten, dass der Entwicklungsspielraum im Rahmen der Bestimmungen zur Wohnzone Bestand in der BNO vorgegeben ist. Die Wohnzone Bestand ist keinen explizite Entwicklungszone, vielmehr dient sie dem Erhalt und Stärkung der vorhandenen Qualitäten und einer behutsame Weiterentwicklung des Quartiers. Es gehört zur Eigenheit von Leitbildern, dass sich diese auf ein Zielbild fokussieren und im vorliegenden Fall der Wohnzone Bestand steht nun Mal die Erhaltung, Rückgewinnung oder Schaffung von Qualitäten im Vordergrund.</i></p> <p><i>Entsprechend trägt die Gemeinde Spreitenbach sehr wohl der Zielsetzung von RPG und BauG Rechnung, indem die Ortsplanung eben nicht nur einseitig auf eine quantitative Verdichtung abzielt, sondern eine umfassende Interessenabwägung macht und darin eben auch eine hohe Siedlungs-, Wohn-</i></p>

ID	Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
				<p>und Freiraumqualität sowie die Abstimmung von Siedlung und Verkehr berücksichtigt.</p>
2	2	<p>Es sei im Entwicklungsleitbild explizit festzustellen, dass das Kommunale Bauinventar keine rechtliche Bindungswirkung hat.</p>	<p>Das Kommunale Bauinventar entfaltet im Kanton Aargau keine Verbindlichkeit. Die Gemeinde Spreitenbach hat im Entwicklungsleitbild explizit darauf hinzuweisen, dass das Kommunale Schutzinventar weder behörden- noch grundeigentümerverbindlich ist. Eine Nichtklarstellung im Rahmen dieses Verfahrens kann zu falschen Informationen, Irreführungen und unvollständigen Angaben führen, was wiederum die Willensbildung und Stimmabgaben der Stimmberechtigten im späteren Planungsprozess der BNO-Revision beeinträchtigen würde und eine Verletzung der politischen Rechte nach Art. 34 der Bundesverfassung (BV) darstellen würde.</p>	<p>Berücksichtigen <i>Im Kapitel 2 vom Entwicklungsleitbild wird ergänzt, dass das Bauinventar für sich noch keine rechtliche Bindung gegenüber Grundeigentümern entfaltet. Dabei wird der Einleitungstext des Kantons zum Bauinventar übernommen.</i></p> <p>2.1 Einordnung des Bauinventars <i>Kanton und Gemeinden sind zum sorgsamem Umgang mit ihren Kulturdenkmälern verpflichtet. Aufgabenteilung und Zuständigkeiten werden durch das aargauische Kulturgesetz vom 1. Januar 2010 und die zugehörige Verordnung geregelt (§ 25 KG, § 26 Abs. 2 VKG). Für die Pflege der kommunalen Schutzobjekte ist die jeweilige Gemeinde verantwortlich. Die Kantonale Denkmalpflege unterstützt sie dabei, indem sie die Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung erfasst und zuhanden der Gemeinde in einem Bauinventar dokumentiert.</i></p> <p><i>Beim kommunalen Bauinventar handelt es sich um ein behördenverbindliches Dokument, das den Gemeinden als Entscheidungshilfe für die Raumplanung und für die Behandlung von Baugesuchen dient. Eine eigentümerverschreibende Umsetzung des</i></p>

ID	Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
				<p><i>Bauinventars erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanung.</i></p> <p><i>In der revidierten Bau- und Nutzungsordnung als grundeigentümergebundene Rechtsgrundlage wird neu die Verwendung vom Bauinventar und vom Entwicklungsleitbild Langäcker-Gyrhalde verankert und geklärt:</i></p> <p><i>Rev.BNO § 8 Abs. 2: Die Inventare (Schutzzone, Naturobjekte, Gebäude, Bauinventar, Kulturobjekte usw.) und die Grundlagenpläne (Entwicklungsleitbild Langäcker-Gyrhalde, Genereller Entwässerungsplan GEP, Generelle Wasserversorgungsplanung GWP, Freiraumkonzept usw.) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse und als Vollzugshilfe zur Umsetzung der Planungsgrundsätze / -ziele.»</i></p> <p><i>Rev.BNO § 14, Abs. 1: Die Wohnzone Bestand WB ist für verdichtete Grosswohnbauformen bestimmt, in denen eine auf dem Richtplan Langäcker (1961) und dem Entwicklungsleitbild Langäcker-Gyrhalde beruhende hohe Qualität der Grundstruktur, der Bauten und der Umgebung sowie eine gute Wohnqualität sicher zu stellen ist.</i></p>
2	3	<p>Es sei im Entwicklungsleitbild explizit festzuhalten, dass grundsätzlich alle Gebäude im Quartier Langäcker-Gyrhalde und im Speziellen das Gebäude auf dem Grundstück Nr. 2662 des</p>	<p>Die gegenwärtige Bevölkerungsdichte (6'300 Einwohner und 2'100 Arbeitsplätze in VZÄ) ist hinsichtlich der gut erschlossenen Lage vergleichsweise niedrig. Die aktuelle Dichte fördert die Zersiedelung, den Autoverkehr, soziale</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p><i>Wie im Entwurf zur revidierten BNO in der Bestimmung zur Wohnzone Bestand festgehalten ist, sollen bauliche Veränderungen auf einer vorgängigen bauhistorischen Abklärung beruhen. Damit wird zum einen</i></p>

ID	Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
		<p>Grundbuchs Spreitenbach abgerissen, saniert oder erweitert werden darf, damit eine städtebaulich sinnvolle Siedlungsentwicklung nach innen in Spreitenbach umgesetzt werden kann.</p>	<p>Entmischung und keine gute Versorgung durch alltägliche Einrichtungen.</p> <p>Nach Art. 3 Abs. 3 tit. a RPG sind derart gut an den öffentlichen Verkehr erschlossene Standorte verpflichtet, einen Beitrag an die Siedlungsentwicklung nach innen zu leisten.</p> <p>Kaum Entwicklungspotenzial im historischen Dorfkern, stattdessen im Langäcker mit guter Tramanbindung, was dort zu höheren Dichten verpflichtet.</p> <p>Gemäss ETH GIS-Tool zur datenbasierten Ermittlung der Interessen der Zersiedlung und Verkehrsauswirkung müssen im 500 m Radius zum Langäcker-Gyrhaldequartier folgende Dichten erreicht werden:</p> <p>In 25 Jahren: zusätzliche 3'000 Einwohner und zusätzliche 1'100 Arbeitsplätze in VZÄ.</p> <p>In 100 Jahren: zusätzliche 11'900 Einwohner und zusätzliche 4'100 Arbeitsplätze in VZÄ.).</p> <p>Diese Dichten entsprechen bereits heute bekannten und attraktiven Standorten wie beim Bahnhof in Vevey, im Breitenrainquartier in Bern oder beim Idaplatz in Zürich. Die oben erwähnten Dichten sind daher im Entwicklungsleitbild zu verankern, da sie gestützt auf eine umfassende</p>	<p><i>dem im Bauinventar nachgewiesenen schutzwürdigen Charakter des Langäckerquartiers entsprochen und zum anderen eine auf den Einzelfall bezogene Evaluation der baulichen Massnahmen ermöglicht. Das Leitbild nimmt die Feststellungen des Bauinventars auf, und entwickelt diese weiter. Dabei wurde darauf geachtet, dass keine Widersprüche entstehen.</i></p> <p><i>Der Umgang mit dem Bestand bei einer anstehenden baulichen Erneuerung ist immer fallbezogen und unter Anwendung der Vorgaben aus der BNO abzuklären. Das Entwicklungsleitbild Langäcker-Gyrhalde liefert Hinweise. Der Entscheid über den definitiven Umgang (abgerissen, saniert oder erweitert) ist stets im konkreten Vorhaben und auf die Verfahrensart (Baugesuch, Arealüberbauung oder Gestaltungsplan) abgestimmt zu treffen.</i></p> <p><i>Dem Hinweis und der Darlegung des Entwicklungspotenzials und der zu erreichenden Dichte im Langäckerquartier seitens der Mitwirkenden kann nicht entsprochen werden. Die im Mitwirkungsbeitrag genannten Prognosen über einen Zeitraum von bis zu 100 Jahren sind rein spekulativ. Die Beispiele von innerstädtischen Quartieren in Vevey, Bern oder Zürich liefern keine lagegerechten Vergleichswerte.</i></p> <p><i>Für die aktuellen Planungen in Spreitenbach gelten festgelegte Planungsziele. So gibt der</i></p>

ID	Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
			<p>Interessenabwägung im Sinne von Art. 3 RPV fassen und ferner einer effektiven Siedlungsentwicklung nach innen beitragen.</p> <p>Diese Dichte beim Idaplatz in der Stadt Zürich entspricht weitgehend derjenigen, die für das Quartier Langäcker-Gyrhalde in den nächsten 100 Jahren vorliegend gefordert wird (d.h. zusätzliche 11'900 Einwohner und 4'100 Arbeitsplätze in VZÄ im Quartier Langäcker-Gyrhalde).</p>	<p><i>Kantonale Richtplan für Spreitenbach ein Entwicklungsziel von 15'780 Einwohner bis 2040 vor. An dieser Vorgabe orientiert sich die Gesamtrevision der Nutzungsplanung und belegt dies auch. Der Vorgabe des Kantonalen Richtplans kann mit den Potenzialen in den wichtigen Transformationsgebieten in Spreitenbach entsprochen werden, ohne dass Bestandesquartiere wie das Langäcker und die Gyrhalde überformt werden müssen.</i></p>
2	4	<p>Es sei im Entwicklungsleitbild explizit festzuhalten, dass eine Ausnutzungsnummer (AZ) von mindestens 3 im gesamten Quartier Langäcker-Gyrhalde und im Speziellen auf den Grundstücken Nrn. 2661 und 2662 des Grundbuchs Spreitenbach im Nutzungsplan zugelassen werden soll.</p>	<p>Begründung analog Nr. 2.3.</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p><i>Die grundeigentümergebundene Festsetzung von Baumassen und Dichteziffern obliegt der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Beschlussfassung durch die Einwohnergemeindeversammlung. Die rechtskräftige und auch die zukünftige BNO sehen für das Gebiet die Wohnzone Bestand vor. Für die Zone wird explizit kein Dichtemass festgelegt. Alle zukünftigen Erneuerungen sind ausgehend vom Bestand zu planen.</i></p>

ID	Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
				<p>Das Langäckerquartier wurde gemäss originalem Richt- und Quartierplan von 1960 mit einer AZ von 0.85 geplant und gebaut. Eine Erhöhung auf 3.0, wie in der Mitwirkungeingabe gefordert, sprengt jeglichen vertretbaren Rahmen und käme einer völligen Überformung und entsprechend einer Sinnentleerung der Wohnzone Bestand gemäss BNO gleich.</p>
2	5	<p>Es seien im Entwicklungsleitbild auf allen parzellenscharfen sowie gestalterischen und der Siedlungsentwicklung nach innen widersprechenden Vorgaben im Generellen und im Speziellen auf den Grundstücken Nrn. 2661 und 2662 des Grundbuchs Spreitenbach zu verzichten.</p>	<p>Das Entwicklungsleitbild ist ferner auch deshalb zu überarbeiten, weil es parzellenscharfe sowie gestalterische Aussagen und Vorgaben, die der Siedlungsentwicklung nach innen diametral entgegenstehen, enthält. Nach geltender Rechtsprechung darf ein Leitbild keine parzellenscharfen und gestalterischen Aussagen treffen (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn vom 9. Januar 2019, E. 2.3).</p> <p>Entwicklungsleitbilder, wie jenes der Gemeinde Spreitenbach vom 27. September 2023, sind, weil sie parzellenscharfe, gestalterische und der Siedlungsentwicklung nach innen diametral entgegenstehende Inhalte aufweisen, widerrechtlich.</p> <p>Es folgt eine Aufzählung von Leitbildinhalten, auf welche im Entwicklungsleitbild zu verzichten, da sie</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p>Im Grundsatz folgend die Leitbildinhalte unabhängig von der Parzellenstruktur. Es ist allerdings eine Frage der Flughöhe im jeweiligen Leitbild, wie stark eine Abstrahierung möglich ist. Je geringer die Flughöhe, je kleiner der Perimeter eines Leitbildes, desto näher wird an den Parzellen agiert. Die Nennung der Parzellen in den Massnahmen (vgl. Anhang 1 zum Entwicklungsleitbild) dient lediglich zur besseren Orientierung. Eine grundeigentümergebundene Umsetzung erfolgt unter Anwendung der BNO.</p> <p>Zudem tun sich Widersprüche im Argumentationsstrang der Mitwirkenden auf. Zum einen sei auf eine parzellenscharfe Festlegung zu verzichten, zum andern werden in den Anträgen immer im Speziellen Regelungen explizit für die Parzellen Nrn. 2661 und 2662 beantragt.</p>

ID	Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
			<p>parzellenscharfe und gestalterische Vorgaben enthalten.</p>	<p><i>Das in der Begründung der Mitwirkenden erwähnte Verwaltungsgerichtsurteil aus dem Kanton Solothurn muss im Lichte der Solothurnischen Rechtsprechung betrachtet werden (wo das Leitbild zur Ortsplanung im kantonalen Planungs- und Baugesetz verankert ist) und kann nicht einfach auf die Verhältnisse im Kanton Aargau angewendet werden.</i></p>
2	6	<p>Es sei im Rahmen eines erneuten Mitwirkungsverfahrens den Stimmberechtigten der Gemeinde Spreitenbach der rechtliche Stellenwert des Entwicklungsleitbilds als nicht behördenverbindliches Planungsinstrument aufzuzeigen.</p>	<p>Gemäss Mitwirkungsunterlagen, die online verfügbar sind, wird das Leitbild vom Gemeinderat verabschiedet und damit behördenverbindlich. Im Schreiben vom 27. November 2023, das die Gemeinde den Grundeigentümern zugestellt hat, wird hingegen mitgeteilt, das Entwicklungsleitbild werde nicht behördenverbindlich.</p> <p>Entwicklungsleitbilder können nach Planungs- und Baurecht des Kantons Aargau kommunaler BNO der Gemeinde Spreitenbach nicht behördenverbindlich sein. Diese wird im Planungswegweiser des Kantons Aargau erklärt. Siehe in Ziff. 4.5, Seite 3, des Dokuments "Vom Räumlichen Entwicklungsleitbild zur Nutzungsplanung": https://www.ag.ch/media/kantonaargau/bvu/raumentwicklung/innenentwicklung/planungswegweiser/4/4-total.pdf.</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p><i>In der Publikation der Mitwirkung zum Entwicklungsleitbild Langäcker-Gyrhalde im Amtsblatt und in der Limmatwelle vom 2. November 2023 wurde darauf hingewiesen, dass das Leitbild nicht grundeigentümerverbindlich ist. Zusätzlich wurde in der amtlichen Publikation dargelegt, dass das Entwicklungsleitbild nach dem Beschluss durch den Gemeinderat behördenverbindlich wird (Selbstbindung des Gemeinderats).</i></p> <p><i>Das Schreiben vom 27. November 2023 war lediglich als Erinnerung und Hinweis in Ergänzung zur amtlichen Publikation gedacht und ging an betroffene Grundeigentümerinnen und Verwaltungen. Für das Schreiben wurde ein gekürzter Text verwendet. Darin wurde allerdings erwähnt, dass das Leitbild nicht grundeigentümerverbindlich ist.</i></p>

ID	Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
			<p>Um mögliche Missverständnisse zu vermeiden, ist es erforderlich, dass der Gemeinderat explizit erklärt, dass das vorliegende Entwicklungsleitbild nur informell und nicht behördenverbindlich ist. Eine Nichtklarstellung im Rahmen dieses Verfahrens kann zu falschen Informationen, Irreführungen und unvollständigen Angaben führen, was wiederum die Willensbildung und Stimmabgaben der Stimmberechtigten im späteren Planungsprozess der BNORevision beeinträchtigen würde und eine Verletzung der politischen Rechte nach Art. 34 der Bundesverfassung (BV) darstellen würde.</p>	<p><i>Die Verbindlichkeit des Leitbilds wurde ebenfalls im Einführungstext der E-Mitwirkung dargelegt: «Beim Entwicklungsleitbild Langäcker-Gyrhalde handelt es sich um ein informelles Planungsinstrument. Als solches ist ein Leitbild nicht direkt grundeigentümergebunden. Als wegleitende und behördenverbindliche Grundlage für die Weiterentwicklung vom Langäcker- und Gyrhaldequartier soll das Entwicklungsleitbild aber politisch verankert werden. Hierzu wurde der Entwurf vom Entwicklungsleitbild im Oktober/November 2023 der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet. Zusätzlich wurde das Planungsdossier dem Kanton zur Stellungnahme abgegeben.»</i></p> <p><i>Im Rahmen der Revision der Bau- und Nutzungsordnung wird das das Entwicklungsleitbild Langäcker-Gyrhalde als wegleitende Grundlage in der Wohnzone Bestand als Planungsinstrument verankert. Im Rahmen der Behördenverbindlichkeit (Selbstbindung Gemeinderat) erlangt es somit orientierenden Charakter in nachgelagerten Planungsverfahren und gibt Hinweise zu Fragen der Einpassung.</i></p>
2	7	<p>Es sei den Stimmberechtigten der Gemeinde Spreitenbach ein überarbeitetes Entwicklungsleitbild im Rahmen einer erneut stattfindenden Mitwirkung</p>	<p>Begründung vgl. Nrn. 2.1 bis 2.8. Die zahlreichen widerrechtlichen Vorgaben und fehlenden Vorgaben zugunsten einer Siedlungsentwicklung nach innen machen es schliesslich erforderlich, dass</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p><i>Für das Mitwirkungsverfahren zu einem Leitbild (Entwicklungsleitbild Langäcker-Gyrhalde) existiert im Kanton Aargau kein formelles/normatives Verfahren, da es sich um</i></p>

ID	Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
		<p>vorzulegen, das den zuvor aufgeführten Anträgen Ziff. 1 bis 6 entspricht und den Vorgaben des Raumplanungsrechts auf Bund- und Kantonebene gerecht wird.</p>	<p>ein überarbeitetes Entwicklungsleitbild im Rahmen einer erneut stattfindenden Mitwirkung den Stimmberechtigten der Gemeinde Spreitenbach vorzulegen ist.</p>	<p><i>ein informelles Planungsinstrument handelt. Gemäss RPG und Baugesetz wäre bei formellen Planungsverfahren dafür zu sorgen, dass «die Bevölkerung in geeigneter Weise mitwirken kann». Dieser Grundsatz wurde sinngemäss für das informelle Instrument des Leitbilds mit der durchgeführten Mitwirkung und der vorliegenden Berichterstattung übernommen. Zudem wurde beim Kanton eine Stellungnahme eingeholt. Der Kanton beurteilt das Entwicklungsleitbild Langäcker-Gyrhalde als zweckmässig und angemessen.</i></p>
3	1	<p>Ablehnung einer neuen zusätzlichen Fussgänger- und Veloverbindung in den Parzellen 2742/1179</p>	<p>Eine wie im Plan dargestellte querende Verbindung über die gesamten Parkflächen und einer doppelspurigen Ausfahrt erachten wir aus sicherheitstechnischen Gründen für nicht sinnvoll. Die heutige bestehende Verbindung wurde bereits bei der Sanierung der Parkflächen mit der Gemeinde und dem damaligen Fussgänger- und Velokonzept abgestimmt und für als beste und sicherste Lösung erachtet. Eine zusätzliche Querung der zwei Ausfahrtspuren erwirkt eine besondere Gefährdung, da sich der ausfahrende Fahrzeuglenker auf die Ausfahrt konzentriert und so die Umgebung weniger wahrnimmt. Dies gilt auch auf den Parkflächen mit den unzähligen ein-/ausparkierenden Autos. Aus den</p>	<p>Berücksichtigen <i>Die Argumentation der Mitwirkenden ist nachvollziehbar und die weitergehende Massnahmen zur Gewährleistung der Fussgängersicherheit gegenüber dem erzielten Mehrwert wären unverhältnismässig. Im Übrigen ist die gesamte Erschliessung und Durchlässigkeit im Rahmen einer zukünftigen Weiterentwicklung des Shoppi Tivolis in Abstimmung auf das dazumalige Vorhaben abzustimmen.</i> <i>Die geplante (punktierter) Fussgängerverbindung quer über die Parzellen 2742/1179 im Massnahmenplan Fussgänger und Veloverkehr wird gestrichen.</i></p>

ID	Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
			genannten Gründen können wir einer solchen Querverbindung nicht zustimmen.	
4	1	Die Mehrfamilienhäuser Poststrasse 100 bis 166 sind nicht wie Schutzobjekte zu behandeln.	Eine Behandlung der Mehrfamilienhäuser als Schutzobjekte, widerspricht dem Ziel des Entwicklungsleitbilds, das Quartier zu erhalten, aber auch eine Weiterentwicklung zu ermöglichen.	<p>Teilweise berücksichtigen</p> <p><i>Die Mehrfamilienhäuser in der Gyrhalde werden nicht per se unter Schutz gestellt. Das Leitbild trifft lediglich die Aussage, dass diese Gebäude bei einer Erneuerung wie Inventarobjekte zu behandeln sind. Ein Inventarobjekt verfügt nicht per se über einen absoluten Substanzschutz.</i></p> <p><i>Gemäss revidierter BNO muss aber vor baulichen Massnahmen eine bauhistorische Abklärung gemacht werden, im Rahmen derer ein angemessener Umgang mit den Objekten auszuloten ist. Hernach kann beurteilt werden, in welcher Weise An-, Auf- oder Umbauten möglich sind. Es muss aber davon ausgegangen werden, dass bei Inventarobjekten ein Ersatzneubau schwierig zu rechtfertigen sein dürfte.</i></p>
4	2	Eine Weiterentwicklung des Gyrhaldenquartier soll ermöglicht werden.	<p>Das Ensemble der Gebäude, Postrasse 100-170, hat städtebaulich eine Bedeutung in seiner urbanen Konfiguration. Es handelt sich um eine exemplarische Siedlung, die sicherlich erhaltenswert ist.</p> <p>Die Siedlungsstruktur und ihre Bedeutung kann mit gezielten</p>	<p>Teilweise berücksichtigen</p> <p><i>Die im Leitbild getätigten Aussagen geben eine Grundrichtung für das Quartier vor. Letztlich muss jede Weiterentwicklung einzelfallweise geprüft werden. Hiervor sieht die revidierte BNO eine bauhistorischen Abklärung gefolgt von qualitätssichernden Massnahmen (Standards</i></p>

ID	Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
			<p>städtebaulichen Eingriffen, wie z.B. Aufstockungen, und Verdichtungen gegen Nordosten, beibehalten werden. Die Gebäude selbst wurden mit der Gesamtanierung 1994 auf den Stand der Technik gebracht und befinden sich nicht mehr im Originalzustand.</p> <p>Seit der Erbauung des Ensembles, haben sich die gesetzlichen Vorschriften und die Bedürfnisse der Bewohner, in Bezug auf Energie, Behindertengerechtigkeit etc. stark verändert. Dies zeigt sich auch in der aktuellen äusseren Erscheinung und dem inneren Ausbau der Gebäude. Eine Rückführung in den Originalzustand ist dementsprechend nicht wahrscheinlich und entspricht auch nicht dem Geist der klassischen Moderne, die Architektur mit den neusten bautechnischen Möglichkeiten verbunden hat.</p>	<p><i>gemäss Arealüberbauung oder Gestaltungsplan) vor.</i></p> <p><i>Grundsätzlich muss aber mit grosser Wahrscheinlichkeit von Bauen im Bestand ausgegangen werden. Diesbezüglich sollten aber sicherheitsrelevant Aspekte umsetzbar sein. Die Aspekte für behindertengerechtes und energetisch sinnvolles Bauen müssen in Abstimmung auf die jeweiligen Objekte und einzelfallweise in der Interessensabwägung miteinbezogen werden.</i></p>
4	3	<p>Die Umgebung von Gebäuden soll womöglich so angepasst werden, dass sie dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept entsprechen. Wo grosse nicht bespielte Umgebungsräume bestehen, ist eine Verdichtung in Betracht zu ziehen.</p>	<p>Es kann davon ausgegangen werden, dass im Aussenraumkonzept der Erstellungszeit eine klare Aussenräumliche Zuordnung gedacht wurde. Diese soll womöglich wieder hergestellt werden. Die grossen nicht bespielten Umgebungsräume machen zwar einen grossen Teil der städtebaulichen Qualitäten des Quartieres aus, sind jedoch in einer Zeit der Verdichtung zu überdenken. Wo</p>	<p>Beantwortung</p> <p><i>Bei den im Leitbild formulierten Freiraumqualitäten wird, soweit nachvollziehbar, dem ursprünglichen Sinne und Geiste der Konzeption zur Quartierstruktur entsprochen.</i></p> <p><i>Eine Nachverdichtung wird nicht per se ausgeschlossen, ist aber kein vordergründiges Ziel im Langäcker- und Gyrhaldequartier. Die Gemeinde Spreitenbach sieht in der</i></p>

ID	Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
			ohne grosse Beeinträchtigung der städtebaulichen Qualität eine Verdichtung stattfinden kann, soll diese ermöglicht werden.	<p><i>Gesamtrevision der Nutzungsplanung andere Gebiete für eine umfassende Innenentwicklung bzw. Transformation vor.</i></p> <p><i>Beim Langäcker- und Gyrhaldequartier steht eine auf den Bestand abgestimmte sorgfältige Weiterentwicklung im Vordergrund, was sich schliesslich bereits seit der BNO-Revision 2003 in der Wohnzone Bestand hinreichend manifestiert. Dieser Umgang wurde mit der Räumlichen Entwicklungsstrategie RES 2030 aus dem Jahr 2016 ebenfalls bestätigt (Charakter der Quartiere erhalten, quartierspezifische Freiraumqualitäten stärken) und mit der revidierten BNO konsequent fortgeführt.</i></p>
4	4	Parkboxen sollen umgenutzt oder mit einem Neubau mit einer anderen Nutzung ersetzt werden können.	Die oberirdischen Parkboxen entsprechen weder in ihrer Anzahl noch in ihrem Ausmass den heutigen Bedürfnissen und gesetzlichen Vorgaben. Bei einer Unterbringung sämtlicher Autoabstellplätze (ausser Besucher) in Tiefgaragen sollen die oberirdischen Parkboxen umgenutzt oder wo sinnvoll mit Neubau ersetzt werden dürfen.	<p>Beantwortung</p> <p><i>Über den definitiven Umgang mit Parkboxen trifft das Leitbild keine abschliessenden Aussagen. Vielmehr muss zukünftig der Umgang im Rahmen der bauhistorischen Abklärungen nach den Bestimmungen zur Wohnzone Bestand gemäss revidierter BNO geprüft und im Rahmen eines konkreten Vorhabens abgewogen werden.</i></p>
4	5	Wohninseln sollen entlang der heute schon stark frequentierten Achsen angeordnet werden.	Wohninseln sind in den jetzt schon bestehenden Kommunikationszonen zusammen mit Ausstattung und Möblierung anzuordnen und sollen von mehreren Gebäuden genutzt werden	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p><i>Die Wohninseln gemäss Leitbild entsprechen der ursprünglichen Planung im Gebiet Gyrhalde und wurden mit der Sanierung der Überbauung im Jahr 1994 im Umgebungsplan</i></p>

ID	Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
			können. Eine Anordnung im Hinterhof ist zu vermeiden	(Baugesuch Nr. 1509) sinngemäss übernommen.
5	1	Die Logis Suisse AG stellt den Antrag, dass die Massnahme des geplanten Fussgängerwegs über unsere Parzelle mit der Kat.-Nr. 874 gestrichen wird und lediglich die nordwestlich geplante Fussgänger Verbindung (zwischen Langäckerstrasse und Landstrasse) zur Haltestelle der Limmattalbahn bestehen bleibt.	<p>Eine Fusswegverbindung mitten über unsere Parzelle hätte eine zukünftige Einschränkung der Bebaubarkeit der Parzelle zur Folge.</p> <p>Um eine Verbindung zur Landstrasse herzustellen, müssten Bäume gerodet werden. Das Wegfallen der Bäume hätte zur Folge, dass die Parzelle einer höheren Lärmbelastung ausgesetzt ist und die Wohnqualität gemindert wird.</p> <p>Das erhöhte Fussgängeraufkommen über unsere Parzelle ist mit Kosten verbunden (Abfallentsorgung, Unterhalt der Gehwege, Beleuchtung, etc.). Zudem mindert es die Aufenthaltsqualität für unsere Bewohner.</p> <p>Unserer Meinung nach ist eine einzelne Erschliessung von der Langäckerstrasse zur Landstrasse hinreichend und dabei ist die nordwestliche Erschliessung, welche direkt zur Haltestelle der Limmattalbahn führt, sinnvoller (da nicht entlang der Hauptstrasse zur Haltestelle der Limmattalbahn gegangen werden muss)."</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p><i>Die Fussgänger verhalten sich sehr empfindlich gegenüber Umwegen und im Sinne einer «Stadt der kurzen Wege» ist eine hohe Durchlässigkeit zur Förderung der Fussgänger erwünscht. Es ist zudem eine stete Aufgabe der Gemeinde, eine Erschliessung der ÖV-Haltestellen mit möglichst direkten Fusswegen zu verbessern. Dies manifestiert sich schliesslich auch im behördenverbindlichen Kommunalen Gesamtplan Verkehr (genehmigt am 06.12.2021), welcher Ziele und Massnahmen zur Verbesserung der Querachsen enthält und entsprechend im Teilplan Fussverkehr die von der Mitwirkenden angesprochene Fusswegergänzung als Netzlücke ausweist.</i></p> <p><i>Wie im Entwicklungsleitbild Langäcker-Gyrhalde dargelegt, wird die exakte Linienführung in Abstimmung mit der zukünftigen Entwicklung der Liegenschaften erfolgen. Bei der örtlichen Betrachtung steht ausser Frage, dass dem Erhalt des gesunden Baumbestandes grosse Beachtung geschenkt werden muss. Schliesslich bringt eine direkte Fusswegverbindung zu der Haltestelle der Limmattalbahn auch Vorteile für die Bewohner der betroffenen Liegenschaft des Mitwirkenden.</i></p>

ID	Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
6	1	Die aktuelle Mitwirkung ist nicht grundeigentümergebunden.	Aufgrund der knappen Frist zur Stellungnahme - insbesondere im Zeitpunkt des arbeitsintensiven Jahresendes - konnten wir nicht sämtliche Dokumente im Detail begutachten. Deshalb beschränkt sich unsere erste Rückmeldung nur auf einzelne Punkte und wir weisen darauf hin, dass die aktuelle Mitwirkung nicht grundeigentümergebunden ist.	<p>Beantwortung</p> <p>Die Mitwirkung an sich hat keine «Gebundenheit». Zudem handelt es sich bei einem Leitbild um ein informelles Planungsinstrument, zu welchem das aargauische Recht keine konkreten Verfahrensvorgaben macht.</p> <p>Die gängigen Rechtsgrundlagen (Raumplanungsgesetz und Baugesetz) verlangen, dass bei Planungen (...nach eben den genannten Gesetzen) die Bevölkerung «in geeigneter Weise» mitwirken kann. Die Mitwirkung wurde am 2. November 2023 im Amtsblatt und in der Limmatwelle (Publikationsorgan) publiziert. Die Dauer der Mitwirkung erstreckte sich somit vom 2. November bis zum 31. Dezember 2023, was mit insgesamt 60 Tagen der doppelten Länge üblicher Auflagefristen entspricht. Das Schreiben vom 27. November 2023 war lediglich als Erinnerung und Hinweis in Ergänzung zur amtlichen Publikation gedacht und ging an betroffene Grundeigentümerinnen und Verwaltungen.</p> <p>In der Publikation der Mitwirkung zum Entwicklungsleitbild Langäcker-Gyrhalde im Amtsblatt und in der Limmatwelle vom 2. November 2023 wurde darauf hingewiesen, dass das Leitbild nicht > grundeigentümergebunden ist. Zusätzlich wurde in der amtlichen Publikation dargelegt,</p>

ID	Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
				<i>dass das Entwicklungsleitbild nach dem Beschluss durch den Gemeinderat behördenverbindlich (Selbstbindung) wird.</i>
6	2	Die bestehende Quartierverbindung auf den Parz. 2680 und 2573 ist prioritär für unsere Bewohnerinnen angedacht. Eine weitere Ausdehnung für eine öffentliche Nutzung sehen wir nicht. Der Fussgängerweg führt teilweise direkt vor den Hauseingängen und unter den Gebäuden hindurch. Eine öffentliche Nutzung würde die Privatsphäre wie auch die Sicherheit der Bewohnerinnen zusätzlich belasten.	<p>Die bestehende Wegführung über die Parzelle 1100 bekommt aufgrund der Neubauten auf den benachbarten Parzellen (3635/1097) einen neue Bedeutung als Erschliessung. Dies ist in die kommenden Überlegungen einzubeziehen.</p> <p>Bei den Zugängen zu Bahnhofstrasse 49 und Haufländistrasse 29 verfügen wir über eine erhöhte Konzentration von Ansammlungen jugendlicher Personen verbunden mit Vandalismus. Aufgrund der Nähe zu den Hauseingängen nehmen diese auch Zutritt in unsere Liegenschaften und verrichten sogar ihre menschlichen Bedürfnisse innerhalb unserer Räumlichkeiten. Zum Schutz unserer Bewohnerinnen mussten wir entsprechende Kontrollen mittels Sicherheitsfirmen lancieren. Deshalb möchten wir diesen privaten Fussweg nicht noch weiter frequentieren und belasten.</p>	<p>Beantwortung</p> <p><i>Im Netzplan Fussverkehr ist der Fussweg über die Parzelle 2680 als bestehende «quartierinterne» Fussverbindung bezeichnet. Mit der Bezeichnung als «quartierinterne Verbindung» geht kein gesteigerter Gemeingebrauch einher. Die Verbindung dient primär der direkten Anwohnerschaft. Im Gegensatz dazu dienen «kommunale» Fusswege der öffentlichen Nutzung. Eine solche Auslegung ist aber für den genannten Fussweg nicht vorgesehen.</i></p> <p><i>Die Gemeinde bedauert die von der Mitwirkenden vorgebrachten Vandalismus-Vorfälle, kann an dieser Stelle aber lediglich auf den üblichen Fächer an Massnahmen gegen Vandalismus verweisen.</i></p>
7	1	Punkt 4.2.4 – Seite 15 Die gemeinsame Betrachtung von den aufgezählten baulichen Ensembles ist nachvollziehbar. Sie	Passus entschärfen, Einzelteile von Ensembles sollen auch isoliert baulich weiterentwickelt werden können. Sonst droht ev. eine Investitionsblockade.	<p>Teilweise berücksichtigen</p> <p><i>Damit ursprünglich und offensichtlich als Ensemble erbaute Gebäude auch in Zukunft als solche erkannt werden, ist die «gemeinsame</i></p>

ID	Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
		greift aber bei „geteiltem Eigentum“ substantiell in die Eigentumsfreiheit ein.		<p>Betrachtung und die inhaltliche Abstimmung baulicher Massnahmen» sinnvoll und angebracht und folgt der Forderung nach einer hohen Qualität gemäss den Zonenvorschriften in der Bau- und Nutzungsordnung. Die inhaltliche Tiefe dieser Abstimmung wird im Entwicklungsleitbild offengelassen und muss jeweils fallspezifisch geklärt werden. Es bedeutet nicht, dass eine Entwicklung gleichzeitig zu erfolgen hat, obwohl ein solches Vorgehen in der Regel Synergiepotenzial freisetzen kann.</p> <p>Der Text Ziff. 4.2.4 wird wie folgt angepasst:</p> <p>«Diese baulichen Ensembles sollten stets sind als Einheit zu gemeinsam betrachten werden und die erzielte äussere Erscheinung der baulichen Massnahmen muss aufeinander abgestimmt werden, unabhängig vom Zeitpunkt der Entwicklung der jeweiligen Bestandteile eines Ensembles. Zur gegenseitigen Abstimmung, insbesondere bei unterschiedlichen Eigentümerschaften, sind die baulichen Massnahmen detailliert zu dokumentieren und untereinander auszutauschen.</p>
7	2	<p>Punkt 4.3.2 – Seite 21; Inventar und Schutzobjekte</p> <p>Gemäss dem Entwicklungsleitbild ist beabsichtigt, aufgrund denkmalpflegerischer Überlegungen im Quartier</p>	Eine Einschränkung der Erhöhung der Ausnützung sehen wir in der aktuellen Ausgangslage (Zuwanderung, hoher Bedarf an Wohnraum und Landschaftsschutz) als falsch. Dieses Gebiet würde sich für eine Verdichtung	<p>Teilweise berücksichtigen</p> <p>Die grundeigentümergebundene Festsetzung von Baumassen und Dichteziffern obliegt der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Beschlussfassung durch die Einwohnergemeindeversammlung. Die</p>

ID	Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
		<p>Langäcker-Gyrhalde eine weitere Verdichtung zu verhindern. Daher sollen Umbauten, Erweiterungen, Ersatz- und Neubauten gar nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich sein.</p> <p>Sämtliche diesbezügliche Einschränkungen sind aus unserer Sicht aus den Texten zu streichen.</p>	<p>bestens eignen, ist dieses bestens erschlossen und verfügt über eine attraktive Infrastruktur sowie entsprechende Erholungszonen im Grünen. Die Dokumentationsempfehlung im Falle von Baumassnahmen auch im Innenbereich sehen wir bei diesen Zweckbauten für eine Wohnnutzung nicht gegeben. Mit allfälligen Auflagen wird die Möglichkeit zur Erstellung von modernen Wohnungen zu attraktiven Mieten unter anderen erschwert. Das „rückgängig machen“ von bereits getätigten Erneuerungsarbeiten widerspricht dazu fundamental dem „Bestandsschutz“ von Grundeigentümern.</p>	<p><i>rechtskräftige und auch die zukünftige Bau- und Nutzungsordnung sehen für das Gebiet die Wohnzone Bestand vor. Alle zukünftigen Erneuerungen werden ausgehend vom Bestand zu planen sein.</i></p> <p><i>Gemäss der Räumlichen Entwicklungsstrategie 2030 und deren Umsetzung in der Bau- und Nutzungsordnung von Spreitenbach gelten das Langäcker- und Gyrhaldequartier explizit nicht als Transformations- oder Entwicklungsgebiet mit entsprechenden Wachstumszielen.</i></p> <p><i>Wie die Mitwirkende richtig erkannt hat, gelten die im Entwicklungsleitbild getätigten Aussagen als Empfehlung und sind fallweise und in sorgfältiger Abstimmung auf die jeweilige Situation zur Anwendung zu bringen.</i></p> <p><i>Der Text unter Punkt 4.3.2 wird insofern angepasst, als dass nun von Inventarobjekten die Rede ist und kein explizierter Substanzschutz planrechtlich verordnet wird, wie das bei Substanzschutzobjekten gemäss revidierter Bau- und Nutzungsordnung der Fall ist. Dennoch ergibt sich daraus nicht ein Freipass für jegliche Erweiterungsmöglichkeiten. Der Spielraum ist individuell über eine bauhistorische Abklärung zu ermitteln. Ziel bleibt aber die Wiederherstellung des ursprünglichen bauzeitlichen Charakters der Erscheinung der Bauten.</i></p> <p><i>Im Übrigen liegen zum Objekt der Mitwirkerin entsprechende Abklärungen aus den Jahren</i></p>

ID	Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
				<p>2021/2022 vor, welche den Weg zu einer eingepassten Erneuerung aufzeigen.</p>
7	3	<p>Verschiedene Inputs zu den Massnahmen, die die Liegenschaften im Besitz der Musikvertrieb AG betreffen:</p> <p>W3.2; dieser Punkt wird abgelehnt oder sehr skeptisch beurteilt. Allfällige Einschränkungen wären durch die Gemeinde mit einer Ersatzabgabe zu kompensieren. Dazu müsste die Gemeinde auch Verantwortung und Kosten für Unterhalt und Reinigung tragen.</p> <p>W2.4; analog vorheriger Punkt. Die Bebaubarkeit gemäss Bauordnung darf nicht eingeschränkt werden.</p> <p>T6.7; die Aufwertung des Spielplatzes wird bereits auf «eigene Initiative» der Eigentümer zurzeit geplant (Baugesuch voraussichtlich 2024). Eine Formulierung in diesem Entwicklungsleitbild dazu ist nicht erforderlich, diese würde zudem eine Einschränkung in die Eigentumsrechte darstellen.</p> <p>A4.1; dies erfolgt im Rahmen des vorher erwähnten Punktes (Sicherheitsüberprüfung)</p>	<p>Keine Einschränkungen der Eigentumsrechte; bereits verfolgen wir aus eigener Initiative gewisse Punkte, so dass diese nicht in einem Leitbild zusätzlich noch festgehalten werden müssen.</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p>Die dargelegten Massnahmen sind nicht grundeigentümerverbindlich, geben aber Hinweise, wie das Ziel einer höheren Freiraumqualität erreicht werden kann. Die konkrete Umsetzung ist im Einzelfall und im Rahmen einer Interessenabwägung genauer zu prüfen und kann nur im Rahmen ordentlicher Planungsverfahren mit qualitativen Anforderungen einverlangt werden. Dabei deckt sich das Streben nach einer höheren Freiraum- und Siedlungsqualität (Gestaltungskonzept Freiraum, Ziff. 5.3) durchaus mit den Interessen der Grundeigentümerinnen nach einer nachhaltigen Investition in Grund und Boden.</p> <p>Die im Entwicklungsleitbild gemachten Aussagen zu Fuss- und Radwegen richten sich nach dem behördenverbindlichen Kommunalen Gesamtplan Verkehr (genehmigt am 06.12.2021) und wurden sinngemäss übernommen.</p>

ID	Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
		<p>Ö2.1; Überprüfung und Anpassung der Bepflanzung ist prinzipiell möglich</p> <p>B2.1; Schutz von Mammutbäumen ist in Ordnung</p>		
7	4	<p>Massnahmenplan Fussgänger</p> <p>Die quartierinterne Fussverbindung südlich von BHF-Str. 59 und 61 wird nicht befürwortet. Es ist unklar, wie diese überhaupt genutzt würde. Eine Dienstbarkeit dazu gibt es nicht. Neben Reinigung wäre insbesondere auch der Unterhalt (Schneeräumung) durch die Gemeinde zu leisten.</p>	<p>Es besteht weder eine Dienstbarkeit, noch zeigen die Berichte einen effektiven Bedarf für diese Zusätzliche Wegführung auf. Einen Weg zu bauen, der niemand oder nur ganz wenige Menschen benötigen macht unseres Erachtens keinen Sinn.</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p><i>Die im Entwicklungsleitbild enthaltene quartierinterne Fussverbindung südlich der Parzelle der Mitwirkenden adressiert das Potenzial einer attraktiven Längsachse für die Anwohner und kann im Sinne der «Stadt der kurzen Wege» einen massgeblichen Beitrag zur Erhöhung der Durchlässigkeit leisten. Sie sorgt für eine gute fussläufige Verbindung in Richtung Glattlerzentrum und Schulanlage Zentrum im Osten sowie die Schulanlage Hasel im Westen. Damit folgt das Entwicklungsleitbild Langäcker der Konzeption aus dem behördenverbindlichen Kommunalen Gesamtplan Verkehr, wo die Stadtterrasse als geplanter Fussweg festgesetzt ist.</i></p> <p><i>Das Gebiet, auf welchem gemäss Konzept die Stadtterrasse zu liegen kommt (auf der Hangkante), gilt als Transformationsgebiet. Die revidierte Bau- und Nutzungsordnung ebnet einer möglichen Transformation den Weg. Eine solche wird nicht ohne qualitative Planungsmassnahmen umgesetzt werden können. Das Entwicklungsleitbild gibt Hinweise zur Steigerung der Siedlungsqualität, welche in</i></p>

ID	Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
				solchen nachgelagerten Planungsverfahren zu prüfen sind.
7	5	Eine bauliche Ertüchtigung im Rahmen der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz muss ohne Einschränkung durch die Denkmalpflege (auch mit allfällig neuen Techniken in der Zukunft) für diese Bauten möglich sein. Ökologie ist in diesem Quartier bei allfälligen Güterabwägungen eine höhere Priorität als dem Denkmalschutz zu gewähren.	Nachhaltigkeit und neue Techniken sollen nicht verhindert werden.	<p>Beantwortung</p> <p>Eine energetisch und ökologische Ertüchtigung der Gebäude ist Gebot der Stunde. Wie aber die Denkmalpflege im kommunalen Bauinventar aufgezeigt hat, sind die bauhistorischen Qualitäten unterschiedlich ausgeprägt, so dass der Handlungsspielraum jeweils individuell und im Rahmen einer sorgfältigen Interessenabwägung im Vorfeld einer Massnahme zu klären ist. Die Ziele von Ökologie und Denkmalschutz müssen sich nicht per se gegenseitig ausschliessen.</p>
7	6	Die Anzahl der Vollgeschoss wird "nur informativ" festgehalten. Eine Erhöhung der Bauten sollte durch diese Feststellung nicht verhindert werden.	Volumen der Bauten sollte nicht abschliessend festgelegt werden. Das Siedlungsgebiet in der ganzen Schweiz muss haushälterisch entwickelt werden - Einschränkung der Zersiedelung; eine Verdichtung nach Innen soll so möglich bleiben. Der Siedlungscharakter würde vergleichbar bleiben, wenn als Beispiel alle Gebäude 2 bis 4 Geschosse höher wären.	<p>Beantwortung</p> <p>Die maximal mögliche Höhe von Bauten wird grundsätzlich in der grundeigentümergebundenen Bau- und Nutzungsordnung festgesetzt. Die darin festgesetzte Wohnzone Bestand erlaubt demnach grössere Umbauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplans. Dabei gilt die Orientierung am Bestand. In Anwendung der Vorgaben für Gestaltungspläne gemäss § 8 der kantonalen Bauverordnung kann daher maximal ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden. Mit der revidierten Bau- und Nutzungsordnung soll dies gelockert werden, so dass unter der Erfüllung von qualitativen Aspekten auch 2 zusätzliche Vollgeschosse möglich sein können. Allerdings nur, wenn die</p>

ID	Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
				<i>bauhistorische Abklärung diesen Spielraum öffnet.</i>
7	7	<p>Die Aufwertung der Querung W.3.2. durch unseren Spielplatz und über unsere Parzelle wird nicht begrüsst, da wir bereits jetzt mit viel Abfall und Unordnung zu kämpfen haben. Ausserdem ist dies keine öffentliche Querung resp. besteht keine Dienstbarkeit diesbezüglich.</p> <p>Der Spielplatz nicht öffentlich, sondern nur für Mieter der Bahnhofstrasse 59+61 gedacht, weshalb es nicht begrüsst wird, dass Dritte direkt beim Spielplatz vorbeilaufen und auch Grillstellen etc. nutzen.</p> <p>Dazu liegt die Ein- und Ausfahrt der Autoeinstellhalle direkt neben der Querung des neuen Weges. Dies ist aus Sicherheitsgründen nicht sinnvoll (hohe Unfallgefahr) und wird von den Eigentümern nicht verstanden (Haftungsrisiken).</p> <p>Die Stadterrasse als Punkt «W2.4» stellt eine erhebliche Einschränkung des Eigentums dar; dazu gibt es ebenfalls (c.f. Spielplatz) keine Dienstbarkeit. Die Zonenkonforme Bebauung der Parzellen 2662 und</p>	<p>Insbesondere Sicherheit bei vorgesehener Kreuzung von Autoverkehr zu Fussgängern bei Ausfahrt Tiefgarage.</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p><i>Die Aufwertung der Querung W.3.2 korrespondiert mit der Fusswegverbindung nördlich der Bahnhofsstrasse, welche eine gute fussläufige Verbindung Richtung Norden – Quartierzentrum Langäcker sicherstellt. Im Süden sorgt deren Anbindung an die zukünftige «Stadterrasse» (W.2.1 bis W.2.6) für eine gute Durchlässigkeit in Richtung Glattlerzentrum und Schulanlage Zentrum im Osten sowie die Schulanlage Hasel im Westen. Damit folgt das Entwicklungsleitbild Langäcker der Konzeption aus dem behördenverbindlichen Kommunalen Gesamtplan Verkehr, wo die Verbindung W.3.2 als Nebenroute Fussverkehr und die Stadterrasse als geplanter Fussweg festgesetzt sind. Als quartierinterne Fusswegverbindung dient die Erschliessung W.3.2. vor allem den Bewohnern in den direkt angrenzenden, umliegenden Liegenschaften.</i></p> <p><i>Insgesamt folgt das Freiraum- und Fusswegkonzept der Philosophie der «Stadt der kurzen Wege» und bezweckt das gesamte Quartier bezüglich Durchlässigkeit für die Bewohner attraktiver zu machen. Für kurze Wege im Quartier dienen die Fusswegverbindungen immer vorwiegend den Menschen in der unmittelbaren Umgebung</i></p>

ID	Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
		1089 darf dadurch in keiner Weise eingeschränkt werden. Dies betrifft einerseits Lage und Dimension von Baukörpern wie auch Ausgestaltung der Umgebungsflächen.		<p>und den Liegenschaften auf den betroffenen Grundstücken.</p> <p>Was die Einschränkungen der Parzellen 2662 und 1089 hinsichtlich deren zonenkonformen Bebaubarkeit (versus der Anlage einer Stadterrasse) betrifft, so sind zukünftige Ausbauvorhaben, insbesondere aber Neubauten, gemäss Bau- und Nutzungsordnung ohnehin nur im Rahmen eines qualitativen Verfahrens denkbar. Dabei gilt es die Ansprüche einer architektonischen Lösung mit den qualitativen Anforderungen an eine Einpassung ins Quartier und die Umgebung sicherzustellen. Ein wesentlicher Punkt dürfte dabei auch die fussläufige Erschliessung im Quartier sein. Denn dass eine gute fussläufige Durchlässigkeit der Umgebung zum Konzept von grossvolumigen Wohnblocks, wie sie im Langäcker- und Gyrhaldequartier bestehen, gehören, lässt sich nicht von der Hand weisen und war bereits bei der Planung in den 1960er Jahren Bestandteil der städtebaulichen Philosophie.</p>
7	8	Verbindungsweg südlich BHF-Str. 59/61 streichen.	Es ist unklar, ob dazu überhaupt ein Bedürfnis besteht.	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p>Bereits unter Nr. 7.4 derselben Mitwirkenden beantwortet.</p>
8	1	Keine Stadterrasse auf unserem Grundstück erstellen	Wir möchten keine Stadterrasse/Verweilzone auf unserem Grundstück erstellen. Es gibt daneben einen privaten Spielplatz, welche nicht	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p>Die im Entwicklungsleitbild enthaltene quartierinterne Fussverbindung südlich der Parzelle der Mitwirkenden adressiert das</p>

ID	Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
			<p>durch zusätzliche Abfallprobleme oder Unruhen beeinträchtigt werden soll. Zudem wird die Nutzung unseres Grundstückes dadurch beeinträchtigt</p>	<p><i>Potenzial einer attraktiven Längsachse für die Anwohner und kann im Sinne der «Stadt der kurzen Wege» einen massgeblichen Beitrag zur Erhöhung der Durchlässigkeit leisten. Sie sorgt für eine gute fussläufige Verbindung in Richtung Glattlerzentrum und Schulanlage Zentrum im Osten sowie die Schulanlage Hasel im Westen. Damit folgt das Entwicklungsleitbild Langäcker der Konzeption aus dem behördenverbindlichen Kommunalen Gesamtplan Verkehr, wo die Stadterrasse als geplanter Fussweg festgesetzt ist. Als quartierinterne Fusswegverbindung dient die Stadterrasse vor allem den Bewohnern in den direkt angrenzenden, umliegenden Liegenschaften.</i></p> <p><i>Das Gebiet, auf welchem gemäss Konzept die Stadterrasse zu liegen kommt (auf der Hangkante), gilt als Transformationsgebiet. Die revidierte Bau- und Nutzungsordnung ebnet einer möglichen Transformation den Weg. Eine solche wird nicht ohne qualitative Planungsmassnahmen umgesetzt werden können. Das Entwicklungsleitbild gibt Hinweise zur Steigerung der Siedlungsqualität, welche in solchen nachgelagerten Planungsverfahren zu prüfen sind.</i></p>
8	2	<p>Querung W.3.2. zwischen Bahnhofstrasse 61 und 59 soll nicht aufgeführt und entfernt werden</p>	<p>Die Querung verläuft direkt neben unserem privaten Spielplatz, welchen wir nicht öffentlich gestalten und unseren Mietern privaten Raum gewähren</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p><i>Die Aufwertung der Querung W.3.2 korrespondiert mit der Fusswegverbindung nördlich der Bahnhofstrasse, welche eine gute</i></p>

ID	Nr.	Antrag / Thema	Begründung der Mitwirkenden	Erwägung / Fazit
			<p>möchten. Zudem gibt es keine Dienstbarkeit, welche einen öffentliche Querung begünstigen.</p> <p>Die Aufwertung der Querung W.3.2. durch unseren Spielplatz und über unsere Parzelle wird nicht begrüsst, da wir bereits jetzt mit viel Abfall zu kämpfen haben. Ausserdem ist dies keine öffentliche Querung resp. besteht keine Dienstbarkeit diesbezüglich.</p> <p>Unser Spielplatz ist nicht öffentlich, sondern nur für Mieter der Bhfstr 59+61 gedacht, weshalb es nicht begrüsst wird, dass fremde Leute direkt bei unserem Spielplatz vorbeilaufen.</p> <p>Die Ein- und Ausfahrt der Autoeinstellhalle befindet sich direkt neben der Querung, was aus Sicherheitsgründen nicht sinnvoll ist."</p>	<p><i>fussläufige Verbindung Richtung Norden – Quartierzentrum Langäcker sicherstellt. Im Süden sorgt deren Anbindung an die zukünftige «Stadtterrasse» (W.2.1 bis W.2.6) für eine gute Durchlässigkeit in Richtung Glattlerzentrum im Osten und Schulanlage Hasel im Westen. Damit folgt das Entwicklungsleitbild Langäcker der Konzeption aus dem behördenverbindlichen Kommunalen Gesamtplan Verkehr, wo die Verbindung W.3.2 als Nebenroute Fussverkehr festgesetzt ist.</i></p> <p><i>Insgesamt folgt das Freiraum- und Fusswegkonzept der Philosophie der «Stadt der kurzen Wege» und bezweckt das gesamte Quartier bezüglich Durchlässigkeit für die Bewohner attraktiver zu machen. Für kurze Wege im Quartier dienen die Fusswegverbindungen immer vorwiegend den Menschen in der unmittelbaren Umgebung und den Liegenschaften auf den betroffenen Grundstücken.</i></p>