



Gemeinde Magden

Kanton Aargau
Gemeinde Magden

Stand: 25.01.2021

Teiländerung «Bünn», Magden

Mitwirkungsbericht

Ablauf der Mitwirkung

Die vom Gemeinderat per 15.06.2020 verabschiedeten Entwürfe zur Teiländerung BÜNN wurden auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufgelegt sowie online zur Mitwirkung aufgeschaltet. Vom 1. Juli bis zum 31. August 2020 fand das Mitwirkungsverfahren statt. Während dieser Frist konnten politische Behörden, Parteien und Verbände sowie die Bevölkerung ihre Stellungnahmen digital sowie in schriftlicher Form einreichen.

Mitwirkungsergebnisse

An der Sitzung vom 26.10.2020 hat der Gemeinderat die Mitwirkungsergebnisse intensiv diskutiert, das weitere Vorgehen bestimmt sowie die möglichen Informationskanäle geprüft und festgelegt. Der Gemeinderat Magden – in seiner Funktion als Steuerungsorgan – hat den Mitwirkungsbericht sowie die Planungsinstrumente an der Gemeinderatssitzung vom 25.01.2021 beraten, ergänzt und zur Veröffentlichung freigegeben.

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Petra Brodmann, BSc FHO in Landschaftsarchitektur

Oliver Tschudin, Architekt FH SIA, NDS FH HSB Denkmalpflege, Raumplaner FSU

Allgemeine Rückmeldungen

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
1	<p>Sammelmitwirkung</p> <p>Antrag: Auf die Einzonung ist zu verzichten. Die bestehende Grünzone um das Reservoir ist zu erweitern gemäss Variante 3. Die restlichen Flächen der Übergangszone sollen in die Landwirtschaftszone überwiesen werden.</p> <p>Begründung: Der von der Gemeindeversammlung demokratisch gefällte Entscheid vom 17. Juni 2016 ist zu respektieren!</p> <p><i>Diverse weitere Begründungen.</i></p>	<p>Die revidierte Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurde den anwesenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger an der Einwohnergemeindeversammlung vom 17.6.2016 zur Beschlussfassung vorgelegt.</p> <p>Stimmregister per 17.6.2016:</p> <p>Stimmberechtigt: 2'627 Anwesend: 544 Absolutes Mehr: 273</p> <p>Zur Richtigstellung möchte der Gemeinderat bei dieser Gelegenheit die gefassten Resultate (gemäss Auszug aus dem Versammlungsprotokoll) nochmals festhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Rückweisungsantrag zur Umzonung bei der Christkatholischen Kirche wurde mit 301 Ja-Stimmen angenommen. - Der Rückweisungsantrag zur Einzonung Bünn wurde mit 279 Ja-Stimmen angenommen. - Die revidierte Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, mit Ausnahme der beiden zurückgewiesenen Gebiete, wird mit grosser Mehrheit genehmigt. Die Auszählung der nein-Stimmen sowie der Enthaltungen ergab, dass das Quorum für eine abschliessende Beschlussfassung knapp nicht erreicht wurde (526 Stimmen). <p>Rückweisungs- und Rückstellungsanträge:</p> <p>Die Anträge führen nicht zu einer definitiven Erledigung des Sachgeschäftes. Sie verfolgen das Ziel, einen Gegenstand nicht von vorneherein abzulehnen, sondern einer erneuten Prüfung durch den Gemeinderat unterziehen zu lassen und erst danach materiell zu entscheiden. Aus ihrer Natur folgt, dass der Gemeindeammann diese vor der Hauptabstimmung unterbreitet.</p> <p>Der "demokratisch gefällte Entscheid" ist somit den obengenannten Schilderungen zum Sachverhalt, respektive den Erläuterungen zu Rückweisungsanträgen, unmissverständlich zu entnehmen.</p>

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
		<p>Der Gemeinderat hat die verschiedenen Aspekte, wie von der Gemeindeversammlung gewünscht, nochmals geprüft. Es wurden diverse Gespräche mit unterschiedlichen Interessengruppen geführt und aus den Erkenntnissen verschiedene Varianten zur Abgrenzung und Zonierung des Gebiets Bünns erstellt. Unter Abwägung aller Aspekte entschied sich der Gemeinderat für die heute vorliegende Variante. Aus seiner Sicht können mit dieser Einzonung in der vorgeschlagenen Form, viele Anliegen der Gemeinde berücksichtigt werden. Um einen demokratischen Entscheid zu ermöglichen, wird der Gemeinderat das Geschäft der Gemeindeversammlung in der überarbeiteten Form erneut vorlegen. Er ist dazu sogar verpflichtet, wie dies auch in der Genehmigung zur Gesamtrevision deutlich festgehalten wird.</p>
2	<p>Antrag: Die Landwirtschaft favorisiert Variante 2.</p> <p>Begründung: Natürlich, jeder Verlust von Kulturland ist schmerzhaft, aber im Sinne eines Kompromisses schützt Variante 2 die hochwertige Fruchtfolgeflechte. Die aus landw. Sicht weniger wertvolle Fläche kann unter diesen Umständen für die Weiterentwicklung des Baugebietes verwendet werden.</p>	Kenntnisnahme
3	<p>Antrag: Ich beantrage ein Bevölkerungswachstumsstopp der Gemeinde Magden auf max. 4000 Einwohner und ein Verbot für Umzonungen in "Bauland" für die nächsten 10 Jahre.</p> <p>Begründung: Wieso muss man "Nichtbauland" in "Bauland" umzonen? Die Zukunftskonferenz und ebenfalls die Abstimmung der Gemeinde Magden hat klar gezeigt, dass die Bürgerinnen und Bürger kein oder nur ein äusserst moderates Wachstum der Bevölkerung wollen. Es gibt keinen compelling Event, die Umzonung Richtung Bauland zu forcieren. Der Gemeinderat politisiert am Souverän vorbei.</p>	<p>Der Kanton weist im kantonalen Richtplan das erwartete Bevölkerungswachstum aufgrund seiner Berechnungen aus. Die Gemeinde strebt dieses Wachstum nicht aktiv an, muss aber ausweisen, wie sie im Ereignisfall damit umzugehen gedenkt. Für die Gemeinde Magden ist es wichtig, dass sie dieses Wachstum aktiv lenken und somit Einfluss auf die Entwicklung nehmen kann. Durch eine Etappierung im Rahmen des Gestaltungsplanes wird gewährleistet, dass – wie an der Zukunfts- und Ergebniskonferenz gewünscht – ein moderates und nicht ein sprunghaftes Wachstum stattfindet.</p> <p>Die erwähnte Zukunfts- und Ergebniskonferenz war eine der Grundlagen dieser Planung. Die Planungsziele des Gestaltungsplans entsprechen den Zielen der Konferenz: «Wohnungen für ältere Menschen und ein moderates Wachstum».</p> <p>Es bleibt an dieser Stelle zudem festzuhalten, dass seit 2015 (3'958</p>

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
		Einwohner/innen) ein jährlicher moderater Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen ist (3'877 Einwohner/innen per 31.12.2020).
4	<p>Antrag: Ich möchte es als Landwirtschaft umzonen lassen.</p> <p>Begründung: Erstens wurde es so 2016 entschieden und ich finde Magden braucht nicht noch grösseren Ausbau.</p>	Im Jahr 2016 wurde keine Auszonung des Gebiets Bünns entschieden. Die Planung wurde lediglich zurückgewiesen. Somit steht der Gemeinderat in der Pflicht, die Planung zu überprüfen und der Gemeindeversammlung erneut zum definitiven Entscheid vorzulegen. Dieser Pflicht geht der Gemeinderat nun mit dieser Planung nach. Für weitere Details wird auf die Rückmeldung Nr. 1, respektive die dazugehörige Stellungnahme, verwiesen.
5	<p>Antrag: Sehr geehrte Damen und Herren Ist es möglich, das Grundstück Nr. 850, E-Grid: CH 23067 03387 69 mit einer Fläche von 557 m² einzubeziehen und dieses Grundstück bebaubar zu machen?</p> <p>Begründung: Bei der früheren Baubewilligung für Grundstücknummer Nr. 852 wurde es unterlassen, eine Landumlegung vorzunehmen, damit Parz. 850 überbaut werden kann.</p>	Der Gestaltungsplanperimeter kann bei Bedarf und mit Einverständnis der Grundeigentümer angepasst, respektive vergrössert werden. Der Gemeinderat beabsichtigt, das Gestaltungsplanverfahren unter Einbezug der umliegenden Grundeigentümer zu starten. Somit kann sichergestellt werden, dass die Erschliessungsmöglichkeiten der Parzelle 850 frühzeitig in die Planung miteingezogen, respektive diskutiert werden.
6	<p>Antrag: Wir unterstützen diese Variante und insbesondere die Grösse der vorgesehenen Grünflächen.</p> <p>Begründung: Soweit als möglich, soll ein naturnaher Raum im Bünns erhalten werden. Zudem soll nur das Nötigste an Oberflächen versiegelt (asphaltiert oder betoniert) werden. Das meiste Regenwasser soll nach wie vor im ganzen Gebiet Bünns versickern können.</p>	Kenntnisnahme
7	<p>Antrag: 1. Sofortige Beendigung des Prozesses zur Einzonung von Bünns 2. Die bestehende Grünzone um das Reservoir ist zu erweitern gemäss Variante 3. 3. Die restlichen Flächen der Übergangszone sollen in die</p>	<p>Der Gemeinderat sieht eine Zuweisung sämtlicher Schutzzonen rund um das Quellwasser-Pumpwerk Magdalena-Quelle in die Grünzone vor. Folglich kann einer teilweisen Gutheissung des Antrags 2) zugestimmt werden.</p> <p>Die weiteren Aspekte wurden durch den Gemeinderat neuerlich geprüft. Aus seiner</p>

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
	<p>Landwirtschaftszone überwiesen werden. 4. Beantwortung der Fragen b und c in meiner Begründung.</p> <p>Begründung: A. Der von der Gemeindeversammlung demokratisch gefällte Entscheid vom 17.06.2016 ist zu respektieren B. Die Art wie der Prozess geführt wird, erscheint hoch tendenziös. Ich bitte den Gemeinderat zu erläutern, warum so ein Verfahren gewählt wurde, warum man den Zeitplan so eng gesetzt hat und warum das ausgerechnet in der Ferienzeit zu passieren hat. C. Das Ziel des Gemeinderates günstigen Wohnraum in Magden zur Verfügung zu stellen, ist zwar ehrenhaft und war eine Forderung der Zukunftskonferenz, dies ist aber nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht möglich. Wenn sie günstigen Wohnraum schaffen wollen benötigen sie günstigen Grund und/oder günstige Bauweisen. Günstigen Grund gibt es in einem Ort wie Magden nicht und ich hoffe stark, dass wir günstige Bauweise nicht wollen. Bitte erläutern sie wie das funktionieren soll.</p>	<p>Sicht können die unterschiedlichen Bedürfnisse mit der Einzonung in der vorgeschlagenen Form am umfassendsten abgedeckt werden. Entsprechend kann den weiteren Anträgen (1,3,4) nicht entsprochen werden.</p> <p>Bezüglich dem "günstigen Wohnraum" ist die Gemeinde gewillt / bestrebt im Planungsprozess eine aktive Rolle zur Erreichung und Umsetzung der Zielvorgaben zu übernehmen. Dafür stehen unterschiedliche Instrumente zur Verfügung. Nachfolgend werden zwei mögliche Szenarien genannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beizug eines Investors mit entsprechender Ziel- und Leistungsvereinbarung. - Landerwerb durch die Gemeinde und Einsetzung einer entsprechenden Bau-Genossenschaft für die Entwicklung. <p>Bezüglich dem bemängelten Prozessablauf wird auf die nachfolgende Rückmeldung Nr. 8, respektive die dazugehörige Stellungnahme, verwiesen.</p>
8	<p>Antrag: 1) In Zukunft darf ein Mitwirkungsverfahren oder ein Referendum während Schulferien nicht durchgeführt werden, es sei denn die Fristen werden um die Dauer der Ferienzeit verlängert. 2) Das elektronische Mitwirkungsverfahren in dieser Form soll nicht mehr durchgeführt werden.</p> <p>Begründung: 1) Damit können die gesetzlich vorgeschriebenen Fristen (ohne Ferien) eingehalten werden. Trotzdem ist es störend, während den Ferienzeiten solche Befragungen / Unterschriftensammlungen durchzuführen. 2) Das Tool ist nicht benutzerfreundlich und kompliziert und hat am Anfang viele Probleme bereitet, sodass es erst mit einiger Verspätung richtig angewendet werden konnte. Das darf nicht passieren. Viele Leute fühlten sich überfordert und wollten sich nach den Anfangsschwierigkeiten nicht mehr mit diesem Tool beschäftigen.</p>	<p><i>Digitale Mitwirkung:</i> Die E-Mitwirkung unterstützte die Verwaltung im vollständigen Prozess einer Mitwirkung (Adressatenverwaltung, Digitaler Dialog, Einholen von Rückmeldungen, Auswerten von Rückmeldungen, Generieren eines Mitwirkungsberichtes, etc.).</p> <p>Mit der Durchführung einer digitalen Mitwirkung beabsichtigte der Gemeinderat, eine breitere Bevölkerungsschicht anzusprechen. Der Gemeinderat hält ausdrücklich fest, dass jederzeit die Möglichkeit einer schriftlichen Mitwirkungsangabe, per Mail oder Briefpost, bestanden hat. Entsprechende Anfragen wurden von der Gemeindeverwaltung demzufolge beantwortet. Bei künftigen Mitwirkungsverfahren wird der Gemeinderat eingehender auf diese Möglichkeit hinweisen.</p> <p><i>Zeitpunkt der Mitwirkung:</i> Der Gemeinderat hält fest, dass die Mitwirkungsfrist üblicherweise 4 Wochen, respektive 1 Monat beträgt. Aufgrund der Sommerferien wurde diese Frist bewusst um 2 Wochen, auf insgesamt 6 Wochen, verlängert. Aufgrund anfänglicher technischer Fehler auf der Mitwirkungshomepage, welche umgehend behoben werden konnten, wurde die Mitwirkungsfrist nochmals um 2 Wochen und somit bis</p>

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
		<p>31. August 2020 verlängert. Der Gemeinderat ist klar der Ansicht, dass die Mitwirkungsfrist von insgesamt 2 Monaten sehr grosszügig angesetzt war.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es sich beim Mitwirkungsverfahren noch nicht um das eigentliche Auflageverfahren mit Einwendungen handelt. Entsprechend sind auch keine gesetzlich vorgegebenen Fristen einzuhalten (Ermessensspielraum Gemeinderat).</p>
9	<p>Antrag: 3513 Parzelle zu Wohnzone</p> <p>Begründung: Strassenzone bereits mehrheitlich bebaut</p>	<p>Die Bebauung dieser Parzelle ist nicht möglich, da sie in der Grundwasserschutzzone (S 2) des Quellwasser-Pumpwerks Magdalena-Quelle liegt. Die Umzonung in Wohnzone ist somit sinnlos.</p>
10	<p>Antrag: Bearbeitung fundiert und umsichtig. Projekt als Ganzes so weiterbearbeiten.</p> <p>Begründung: Danke für die umfassende Bearbeitung der Sachlage. Detailliert und realistisch in der Umsetzung!</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
11	<p>Antrag: Der Einstieg in Ihre "E-Mitwirkung" war recht kompliziert und aufwändig. Die Anforderungen „Antrag“ und „Begründung“ erhöhen die Hemmschwelle zum Mitmachen noch um ein Vielfaches.</p> <p>Begründung: Hmm "Begründung"?? Eigentlich sollte meine obige "Rückmeldung" nur eine kurze und kritische Feststellung zum E-Mitwirkungsverfahren sein. Aber ich merke eben, dass ich meine Rückmeldung OHNE Begründung gar nicht absenden kann, sonst wird sie blockiert. Genau das meinte ich mit "kompliziert und aufwändig".</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
12	<p>Antrag: Der ist Zustand soll momentan so belassen werden.</p> <p>Begründung: Es soll zuerst der freie Wohnraum genutzt werden. Der nächsten</p>	<p>Im Regierungsratsbeschluss vom 14. Juni 2017 wird festgehalten, dass eine definitive Zonierung an einer der nächsten Gemeindeversammlungen zu beschliessen sei. Für weitere Details wird auf die Rückmeldung Nr. 1, respektive die dazugehörige Stellungnahme, verwiesen.</p>

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
	<p>Generation soll die Möglichkeit offen bleiben in Magden etwas zu gestalten.</p>	
<p>13</p>	<p>Antrag: Die Parzellen auf Bünnp geben zusammen das letzte grosse Grundstück, das evtl. überbaut werden kann in Magden. Wir sind eine Gemeinde mit ca. 4000 Einwohnern. Wir haben 2 grosse Turnhallen und auch viele andere öffentliche Räume. Die alten Leute jedoch schicken wir auswärts. Es wird immer gesagt, wir hätten uns in Rheinfelden und Möhlin eingekauft. Das ist für uns schon lange kein Argument mehr. Diese Lage «Bünnp» wäre ein einzigartiger Standort für genau das. Die noch mobilen Leute könnten sich in jede Richtung selbst bewegen. Uns kommt es vor, als möchte man keine alten und keine jungen Leute im Dorf, viel lieber gute Steuerzahler. Wir stellen uns ein Seniorenzentrum (z.B. Wohnen wie zu Hause) vor, mit zusätzlichen Wohnungen und Zimmern mit Rundumpflege je nach Bedarf. Wohnen für Jung und Alt wäre genau da am richtigen Platz. Ganz einfach ein Konzept mit Güteklasse. Wir denken, dass auch dies zu einem Namen wie Energiestadt Magden gehören würde. Heute muss jeder der seine Senioren besuchen möchte ein Fahrzeug in irgendeiner Form benutzen. «Der Einwand, lohnt sich nicht, oder ist nicht finanzierbar,» zählt nicht... Wenn nötig würde man sicher Investoren finden. Nicht zuletzt könnten wir in Magden einige Arbeitsplätze schaffen. Corona hat uns jetzt gezeigt wie wichtig kurze Wege sind.</p> <p>Begründung: Gutes Gesamtkonzept nur da möglich. Es sollte ein zukunftsorientiertes, Generationen übergreifendes Projekt werden.</p>	<p>Der Gemeinderat ist bestrebt, im Gemeindegebiet Bünnp Platz für Wohnformen zu schaffen, welche den Bewohnerinnen und Bewohnern die Gelegenheit bieten, möglichst lange in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Dazu zählen die baulichen Vorschriften an Wohnungen und Gebäuden sowie die Abdeckung durch die bestehenden Gesundheitsorganisationen wie Spitex etc. Es ist aber nicht vorgesehen, ein Pflegeheim zu schaffen. Pflegeheime sind eine regionale Aufgabe und Magden ist an den Pflegeheimen in Möhlin und Rheinfelden angegliedert.</p>
<p>14</p>	<p>Antrag: Ein Zitat aus der BNO sagt, dass die Bebauung Bünnp einen Bezug zum alten Dorfkern nehmen sollten.</p> <p>Dieser Aussage ist zu widersprechen, im Ortsteil um die Magdalenastrasse stehen Einfamilienhäuser mit 2 Stockwerken und ca. 10 Metern Firsthöhe. Der sogenannte Dorfkern ist viel zu weit weg um hier Einfluss zu nehmen. Wenn schon Neubauten, dann mit maximaler Firsthöhe von 11,5 Metern,</p>	<p>Das Planungsgebiet «Bünnp» grenzt im Norden und Westen an den Dorfkern. Die vorgeschlagene Zonierung des Gemeindegebiets Bünnp orientiert sich an den angrenzenden Zonierungen. Mit Ausnahme der W2 im Südosten handelt es sich dabei bereits heute um Bauzonen, in denen eine dreigeschossige Bebauung zulässig ist.</p> <p>Detailfragen zur Höhe der Bauten, zur Anzahl Parkfelder und Abstellmöglichkeiten für Velos usw. sind Teil des Gestaltungsplans und werden im</p>

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
	<p>so bleibt der Charakter des Quartiers Magdalenastrasse/Sandweg gewahrt.</p> <p>Die Mobilität ist nochmals zu überdenken.</p> <p>Keine Herabsetzung von Parkfeldern, aber Herabsetzung der Anschlüsse für E-Fahrzeuge, diese Parkplätze sind Platzverschwendung und eh selten genutzt.</p> <p>Gut erreichbare, altersgerechte Abstellmöglichkeiten für Auto, Motorräder und Velos, eventuell in einer Einstellhalle.</p> <p>Wie der öffentliche Verkehr geregelt wird/soll, ist leider nicht ersichtlich.</p> <p>Begründung: Den Fortschritt kann man nicht aufhalten, wenn schon so ein neues Projekt, dann bitte mit konkreten Plänen</p>	<p>Gestaltungsplanverfahren festgelegt.</p> <p>Bezüglich der Erschliessung und Parkieranlagen (Tiefgarage etc.) wird auf die nachfolgende Rückmeldung Nr. 15, respektive die dazugehörige Stellungnahme, verwiesen.</p>
15	<p>Antrag: Eine zukünftige mögliche Variante der Strassen- und Wegführung soll vor der Abstimmung mittels Plan aufgezeigt werden, damit eine zusätzliche Entscheidungsgrundlage vorliegt.</p> <p>Begründung: Es ist fair und verständlicher, wenn die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger vor einer Abstimmung über einen möglichen Sachverhalt transparent informiert werden. Insbesondere die vorgesehene Weg- und Strassenführung ist bei der Erschliessung und der Entscheidung ein wesentliches Kriterium.</p>	<p>Die Planung befindet sich zurzeit auf Stufe der Bau- und Nutzungsordnung. Detaillierte Varianten zur Erschliessung werden im Richtprojekt und im Gestaltungsplan festgelegt. Eine durchgehende Strasse soll weitestgehend vermieden werden. Angedacht ist eine Erschliessung von zwei Seiten, womit der Ausweich-Verkehr vermieden werden kann. Mit einer Tiefgarage soll eine unterirdische Parkieranlage entstehen. Oberirdisch ist mehrheitlich Fuss- und Veloverkehr vorgesehen. Bei der Bauausführung soll die Tiefgarage so realisiert werden, dass diese bei künftigen Bauetappen entsprechend ausgebaut werden kann.</p>
16	<p>Antrag: Es müssen Verbindlichkeiten hinsichtlich möglicher Bevölkerungszunahme, Zufahrten zu den Einstellhallen der Bewohner, etc. klar festgehalten werden.</p> <p>Die jetzigen Vorschläge lassen eigentlich alles offen ausser der Grünzone. Der Trend ist verdichtetes Bauen und das Projekt soll die eierlegende Wollmilchsau werden.</p> <p>Ich beantrage eine lockere Überbauung. Die Gebäude werden an die Umgebung angepasst und dürfen nicht höher werden als die bestehenden</p>	<p>Der Auftrag zur Innenentwicklung und dem damit verbundenen Verdichten kommt aus dem Raumplanungsgesetz. Das Ziel ist durch eine dichtere Bauweise, mehr Frei- und Grünräume freispielen zu können.</p> <p>Es wurden diverse Gespräche mit unterschiedlichen Interessengruppen geführt. Unter Abwägung sämtlicher Aspekte entschied sich der Gemeinderat für die heute vorliegende Variante.</p> <p>Die Gemeinde Magden wird für das Gebiet Bünn einen Gestaltungsplan erlassen und</p>

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
	<p>Gebäude in der Umgebung. Zufahrten müssen klar erkenntlich sein.</p> <p>Begründung: Anfangs der 70er Jahre wurde in Magden an einer Gemeindeversammlung über das Traktandum Sanierung der Kantonsstrasse abgestimmt. Eindeckung Dorfbach und beidseitig der Strasse ein Trottoir. Vermutlich sind heute die meisten Einwohner froh, dass das absolut «trendige» Projekt der 70er Jahre dank einem Initiativkomitee nicht realisiert wurde. Wenn damals das Kernkraftwerk Kaiseraugst nicht verhindert worden wäre, hätte wohl Roche sich kaum in diesem Gebiet niedergelassen. Das sind nur zwei Beispiele, welche zeigen, dass man Trends nicht immer folgen muss.</p> <p>Durch die Gewaltentrennung liegt die Entscheidung bei der Gemeinde und nicht beim Kanton.</p> <p>An der Zukunftskonferenz hatte ich mich für ein moderates Wachstum ausgesprochen.</p> <p>Es wurde seither viel gebaut und für einzelne Mehrfamilienhäuser gibt es weitere Möglichkeiten.</p> <p>Magden soll attraktiv bleiben.</p> <p>Weil in der heutigen Zeit hauptsächlich mit Immobilien noch Renditen erwirtschaftet werden, wird eifrig dicht und hoch gebaut. Je nach Ortschaft mag das weniger störend sein, aber in Magden wäre es sehr schade für die Wohnqualität.</p> <p>Bauen wird immer teurer und günstige Wohnungen werden nicht direkt von den Mietern finanziert.</p> <p>Zudem steigen mit der Bevölkerungszahl auch die Probleme.</p> <p>Wohnqualität hat nichts mit der Zahl der Einwohner zu tun. Ich habe vor fast 50 Jahren in Magden nicht schlechter gelebt als heute. Wir sind aus dem Leimental, wo immer mehr gebaut wurde, zugezogen und das ländliche Magden war eine Wohltat.</p>	<p>damit die allgemeine Nutzungsplanung weiter präzisieren. Der Gestaltungsplan enthält Bestimmungen zur Einpassung und Qualität der Überbauung, Volumen, Nutzung, Erschliessung, Freiraumgestaltung, Energie, Lärmschutz und so weiter, die speziell auf das Gebiet Bünn und die Umgebung zugeschnitten sind.</p>
17	<p>Antrag: Guten Tag Eine allgemeine Rückmeldung will ich schreiben und werde mit einem Antrag und Begründung «begrüsst». Es passt zum Bild, das Sie vom Stimmbürger und von der freien Meinungsäusserung haben. Die falsche</p>	<p>Mit der Durchführung einer digitalen Mitwirkung beabsichtigte der Gemeinderat, eine breitere Bevölkerungsschicht anzusprechen. Der Gemeinderat hält ausdrücklich fest, dass jederzeit die Möglichkeit einer schriftlichen Mitwirkungseingabe, per Mail oder Briefpost, bestanden hat. Entsprechende Anfragen wurden von der Gemeindeverwaltung demzufolge beantwortet. Bei künftigen Mitwirkungsverfahren</p>

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
	<p>Maske am falschen Ort. Schon der Einstieg in Ihre E-Mitwirkung war sehr schwierig und nicht ohne telefonischen Kontakt zu vollziehen. Ich nehme an, dass Sie mit dieser Methode nicht viele Rückmeldungen erhalten, was offensichtlich in Ihrer Absicht liegt.</p> <p>Begründung: Was mir sehr viel Mühe macht, sind Ihre Karten über das Bünn. Die Erneuerungen sind kaum herauszulesen. Auf Ihrer Homepage sind die Farben nicht in einer Legende gezeigt, es fehlt ein Nordpfeil. Das Bild ist überladen und zu klein Ich habe den Eindruck, dass sich nichts geändert hat seit der letzten Abstimmung im 2016. Wo sind die alternativen Vorschläge für ein grünes Bünn? Und nun zu den Detail-Fragen: Auf welchen Hauptstrassen wird diese kommende Menschen-Masse sich bewegen? Sind Lichtsignale, oder Rondelle geplant? Haben Sie an den Slow-Verkehr gedacht? Auf welchen Fahrradwegen werden die Schüler zu den Schulen fahren? Wie steht es mit der sinkenden Luft- und Wasserqualität, mit der Lärmbelastung. Bestehen Auflagen an die Umweltverträglichkeit? Wissen Sie, dass zu Stosszeiten der öffentliche Verkehr schon heute stark überlastet ist? Ich hoffe für die Gemeinde, dass sie sich nicht überlastet mit diesem Projekt, dass Magden ein attraktiver Ort bleibt mit einem tiefen Steuersatz.</p>	<p>wird der Gemeinderat eingehender auf diese Möglichkeit hinweisen.</p> <p>Ein Grossteil der Detailfragen werden im Gestaltungsplan geklärt, welcher für das Gebiet Bünn erlassen wird und damit die allgemeine Nutzungsplanung präzisieren. Der Gestaltungsplan enthält Bestimmungen zur Einpassung und Qualität der Überbauung, Volumen, Nutzung, Erschliessung, Freiraumgestaltung, Energie, Lärmschutz und so weiter, die speziell auf das Gebiet Bünn und die Umgebung zugeschnitten sind.</p> <p>Zur Umweltverträglichkeitsprüfung in Bezug auf Lärm lässt sich der Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt (siehe Nr. 49) vernehmen.</p>
18	<p>Antrag: Ich stelle den Antrag, dass die Gemeinde Magden mindestens 30% der bebaubaren Fläche, der Zone Bünn, zu Eigentum Gemeinde käuflich erwirbt. Dieses Bauland soll dann an eine zu gründende Genossenschaft im Baurecht abgegeben werden. Diese Genossenschaft muss und kann dann wirklich günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen. Zudem muss gewährleistet werden, dass die alteingesessenen Gewerbebetriebe Bestandsrecht haben.</p> <p>Begründung: Magden ist eine verhältnismässig reiche Gemeinde und sollte etwas für die jungen Magdener die gerne im Dorf wohnen möchten anbieten können.</p>	<p>Der Gemeinderat ist bestrebt in Bezug auf den «bezahlbaren Wohnraum» im Planungsprozess eine aktive Rolle zur Erreichung und Umsetzung der Zielvorgaben zu übernehmen. Dafür stehen unterschiedliche Instrumente, wie beispielsweise das Einsetzen einer Bau-Genossenschaft, zur Verfügung. Der Gemeinderat wird diesen Input mit Interesse weiterverfolgen.</p>
19	<p>Antrag:</p>	<p>Der Mitwirkende wünscht ein voll ausgebautes Förderprogramm von Seiten der</p>

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
	<p>In der BNO soll folgende Ergänzung erfolgen: Sämtliche Investitionen, welche die Energiebilanz eines Neubaus verbessern sollen von der Gemeinde MAGDEN subventioniert werden können.</p> <p>D.h. ausser der Wärmepumpe (Primäre Heizung) sollen zusätzliche sekundäre Bereiche wie Solarkollektoren, Photovoltaik, Solarbatterien, Minergie Label, Regenwasseraufbereitung etc. bereits beim Neubau subventioniert werden.</p> <p>Begründung: Magden als Energiestadt macht nicht wirklich grosse Anstrengungen, Neubauten sinnvoll mitzugestalten. So müsste man beim Neubau einige Jahre warten, bis man dann zusätzliche Investitionen wie die zusätzliche Unterstützung durch solare Wasseraufbereitung etc. subventioniert bekommt.</p>	<p>Gemeinde. Dies ist nicht Bestandteil der Bau- und Nutzungsordnung. Die Gemeinde Magden verfügt über ein Förderreglement "energetische Massnahmen". Dieses Reglement regelt die finanzielle Förderung von Massnahmen zur Verbesserung der Wärmeeffizienz von Gebäuden, zur effizienten Nutzung von Energie sowie zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen durch öffentliche Fördermittel. Das Reglement wird derzeit von der Energie- und Umweltkommission überarbeitet und wird im Anschluss dem Souverän in revidierter Form zur Genehmigung beantragt.</p>
20	<p>Antrag: Momentan ist das Land so schön naturhaft und schön. Warum noch mehr verbauen und Verkehr produzieren, schlechte Luft, Überbevölkerung! Bitte lasst das Gebiet wie es ist. Unseren Kindern zuliebe...</p> <p>Begründung: Gesunder Menschenverstand.</p>	<p>Ein negativer Beschluss der Gemeindeversammlung würde das Aus des Projektes bedeuten und gleichzeitig eine Zuweisung in die Landwirtschaftszone nach sich ziehen.</p>
21	<p>Antrag: Nutzung der Spezial-Zone für einen Fussball & Tennisplatz mit Clubhaus.</p> <p>Begründung: Es wurde im 2016 ein Fussball Club, FC Magden 2016, gegründet, welcher mehr Platz braucht, um ganzjährig Fussball spielen zu können und um höhere Kategorie zu spielen.</p> <p>Unter anderem sind Tennis - Platzkapazitäten in Rheinfeldern & Möhlin bereits ausgeschöpft & können fast kein neues Angebot für Jugendliche anbieten.</p> <p>Ein Clubhaus würde das Angebot abrunden & wäre ein Ort der Begegnung</p>	<p>Dem Antrag kann nicht entsprochen werden.</p> <p>Im Entwicklungssperimeter sollen die gewünschten Wohnalternativen zu den in Magden dominierenden Einfamilienhausquartieren entstehen. Diese sollten einerseits finanziell interessant sein für junge Personen in der Etablierungsphase, andererseits aber insbesondere auch die Bedürfnisse von älteren oder behinderten Personen abdecken. Mit dem Angebot von alters- und behindertengerechten Wohnungen werden Alternativen und neue Möglichkeiten für den individuellen Bedarf geschaffen.</p>

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
	<p>für Sportbegeisterte. Dieser Antrag passt ins Konzept Unicef «Kinderfreundliche Gemeinde»</p>	
22	<p>Antrag: Warum müssen wir weg aus Magden, nur weil wir alt sind?</p> <p>Eingesessene Magdener können ihren Lebensabend nicht in der gewohnten Umgebung verbringen, jedenfalls nicht, wenn sie schwächer werden und auf mehr Hilfe angewiesen sind, als die Spitex leisten kann. Sie müssen umziehen, wenn sie pflegbedürftig werden, nach Rheinfelden oder Möhlin.</p> <p>Mit 42 Pflegeplätzen ist das Altenheim Rheinfelden nicht gerade gross. Werden Plätze, die dort vergeben werden, prozentual zur Einwohnerzahl vergeben? Dann bleiben wohl nicht viele für Magdener übrig.</p> <p>Im Altenheim Stadelbach in Möhlin gibt es zwar mehr Pflegeplätze - 92 insgesamt, aber diesem Altenheim sind 9 – in Worten NEUN – Gemeinden angeschlossen. Wie viele Magdener/innen können dort unterkommen?</p> <p>Dabei steht jetzt ein Gelände zur Verfügung, ganz nah beim Coop, beim Bäcker, bei der Post und der Bank, alles leicht mit dem Rollator oder gar einem Rollstuhl zu erreichen, weil ebenerdig, wie Magden nur im Dorfkern ist. Warum also keine Wohneinheit für Jung und Alt mit einem Pflegeheim?</p> <p>Die Gemeinde wächst, viele junge Familien entscheiden sich für Magden. Sie werden sich freuen über erschwinglichen Wohnraum. Aber niemand bleibt ewig jung.</p> <p>Begründung: Jedes Investitionsprojekt sollte zukunftsorientiert sein, und in Zukunft wird es viele Gemeindemitglieder geben, die einen Pflegeplatz brauchen. Warum dürfen diese Menschen nicht in Magden bleiben? Warum erst im Sarg oder in der Urne nach Magden zurück?</p>	<p>Es ist das klare Bestreben des Gemeinderates mit diesem Projekt eine Wohnalternative für ältere sowie jüngere Magderinnen und Magdener zu bieten. Bereits an der Zukunfts- und Ergebniskonferenz und auch an den kürzlich durchgeführten Gesprächen mit Interessengruppen wurde der Wunsch nach Wohnalternativen geäußert. Dies ist auch ein grosses Anliegen des Gemeinderates. Durch die Erstellung von kleineren und günstigeren Mietwohnungen sollen Personen möglichst aller Alterskategorien in Magden wohnen können. Indem gerade für ältere Personen eine Alternative zum Einfamilienhaus geboten wird, werden diese Häuser frei für die nächste oder übernächste Generation. Mit diesen Alternativen soll erreicht werden, dass ältere Menschen möglichst lange in Magden bleiben können. Es ist aber nicht vorgesehen, ein Pflegeheim zu schaffen. Pflegeheime sind eine regionale Aufgabe und Magden ist an den Pflegeheimen in Möhlin und Rheinfelden angegliedert.</p>

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
23	<p>Antrag: Wir lehnen die Teiländerung Gebiet Bünn ab. Der Erweiterung der Grünzone um das Reservoir gemäss Variante 3 könnten wir zustimmen. Die restliche Fläche der Übergangszone könnte U.E. aber auch der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.</p> <p>Begründung: In Magden ist wenig Bauland frei verkäuflich. Baulandreserven werden angeblich gehortet. Bauland ist nicht beliebig verfügbar und grenzenlos zu erweitern. Dies spricht dafür, sparsam mit den Baulandreserven umzugehen. Alleinstehende und Geringverdiener werden sich im Bünn auch nach der Einzonung keine Wohnung leisten können. Förderung von genossenschaftlichem Wohnungsbau ist dringend Aufgabe der Gemeinde. Davon steht nichts in den Varianten. Die Unterschiede der verschiedenen Varianten sind minim und berücksichtigen die Anliegen der Interessengruppen kaum. Sie geben keinen Anhaltspunkt für umsichtige Planungsaufgaben und überlassen den Bauinteressierten freie Hand. Das Ergebnis der Abstimmungen der Gemeindeversammlung von 2016 liegt viel zu nah, als dass es jetzt schon eine neue Vorlage braucht. Eine mindestens zehnjährige Pause für weitere Einzonungen oder weitere Zonenplanerweiterungen halten wir für dringend notwendig. Die finanzielle Lage von Magden ist seit Jahren gut bis ausgezeichnet. Die Nettoschuld pro Einwohner oder der Selbstfinanzierungsgrad sind eindeutige Gradmesser. Auch aus diesem Grunde spricht nichts dafür, die Steuereinnahmen durch weitere Zuzüger noch zu erhöhen. Magden wird ohne Bünn-Einzonung steuerlich attraktiv bleiben.</p>	<p>Der Gemeinderat ist verpflichtet, die überarbeitete Vorlage erneut der Gemeindeversammlung vorzulegen. Im Regierungsratsbeschluss vom 14. Juni 2017 wird folglich festgehalten, dass eine definitive Zonierung an einer der nächsten Gemeindeversammlungen zu beschliessen sei. Die heute vorgelegte Variante unterscheidet sich deutlich in der Grösse der der Bauzone zugewiesenen Fläche sowie den Planungszielen.</p> <p>Die Anliegen der Interessengruppen werden in vielfältiger Form berücksichtigt (generationengerechtes Wohnen, Anteil an günstigem Wohnraum, möglichst sparsame Erschliessung, hochwertige Gestaltung der Freiräume etc.). Die Planungsziele für den Gestaltungsplan sind bereits auf Ebene BNO sehr detailliert umschrieben und werden in der Umsetzung auf Stufe Gestaltungsplan und Bauprojekt nochmals weiter präzisiert. Die Einhaltung der Planungsziele wird durch die zwingende Erarbeitung von unabhängigen Fachgutachten überprüft und sichergestellt.</p>
24	<p>Antrag: Wir unterstützen grundsätzlich den an der Orientierungsversammlung präsentierten Vorschlag und die ökologische Stossrichtung. Damit die guten Ideen aber nicht bloss Makulatur und schöne Worte bleiben, müssen</p>	<p>Sowohl auf Stufe Gestaltungsplan wie auf Stufe Baubewilligung werden mittels unabhängigen Fachgutachten die qualitativen Anforderungen geprüft und gesichert. Bezüglich der Ideen zur Erschliessung sowie den Parkieranlagen (Tiefgarage etc.) wird auf die vorstehende Rückmeldung Nr. 23, respektive die dazugehörige</p>

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
	<p>die Eckwerte vor einer Abstimmung verbindlich und klar formuliert und kommuniziert werden.</p> <p>Die erforderlichen Flächen für das Strassen- und Wegnetz im Bünn müssen verpflichtend auf das absolute Minimum ausgelegt werden.</p> <p>Begründung:</p> <p>Gute Bebauung und naturnahe Gestaltung sind dehnbare Begriffe. Zudem ist der Gestaltungsplan ein sehr allgemeines Planungsinstrument und täuscht vieles vor. Es ist unabdingbar, dass klare Eckwerte bzw. Vorschriften erlassen werden, damit bei einer Bebauung nicht nochmals langwierige Verhandlungen notwendig sind. Das verteuert ausserdem ein Bauvorhaben enorm.</p> <p>Herzlichen Dank an den Gemeinderat und die Planer für die Bereitschaft eine zeitgemässe, naturnahe und ökologisch gute Zone Bünn zu erschaffen. Es ist uns klar, dass die Erschaffung einer Bauzone immer mit Verlust einhergeht.</p> <p>... die wohl naturverträglichste Variante wäre das Gebiet "Bünn" weiterhin der Natur zu überlassen. Wir hoffen auch auf eine reiche Anzahl neuer Bäume in der neuen Zone.</p>	<p>Stellungnahme, verwiesen.</p>

Rückmeldungen zur BNO

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
25	<p>Antrag: § 4 bis Gestaltungsplanpflicht «Bünn» 3 Städtebau und Gestaltung: „Sicherstellung einer zweckmässigen Etappierbarkeit und Festlegung einer verbindlichen Realisierungs-Etappierung (einwandfreie Zwischenzustände).“</p> <p>Ergänzung: Zweckmässige Etappierung über mehrere Jahre ist sicherzustellen. Bebauung und entsprechendes Bevölkerungswachstum in einem Zeitraum von unter 10 Jahren ist zwingend zu verhindern.</p> <p>Begründung: Das Gebiet Bünn bietet gemäss Gemeinderat für mind. 300 Menschen Wohnraum. Nur eine verbindliche Etappierung der Bebauung stellt sicher, dass ein moderates Wachstum gewährleistet bleibt. Auch bei Baubeginn in 5-10 Jahren soll Magden keine Bevölkerungsexplosion innert wenigen Jahren erleben.</p>	<p>Die Gemeinde Magden wird für das Gebiet Bünn einen Gestaltungsplan erlassen und damit die allgemeine Nutzungsplanung weiter präzisieren. Der Gestaltungsplan enthält Bestimmungen zur Einpassung und Qualität der Überbauung, Volumen, Nutzung, Erschliessung, Freiraumgestaltung, Energie, Lärmschutz und so weiter, die speziell auf das Gebiet Bünn und die Umgebung zugeschnitten sind. Der Gemeinderat beabsichtigt, mit einem Vertragszusatz zum Gestaltungsplan die Etappierbarkeit sicherzustellen.</p>
26	<p>Antrag: § 4 bis Gestaltungsplanpflicht «Bünn» 4 Nutzungen „Im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind mindestens 30% preisgünstiger Wohnraum zu erstellen „</p> <p>Ergänzung: Limitierung der Wohnungsgrössen (Zimmer wie Wohnfläche) für kleine, zweckmässig Ein- und Zweipersonen-Haushalte</p> <p>Begründung: Eine Limitierung der Wohnungsgrösse stellt sicher, dass dem Ziel „bezahlbarer und altersgerechter Wohnraum zu schaffen“ genüge getan wird. Eine Ausrichtung alleine auf die Mieten, welche 10% unter dem ortüblichen Preis liegen sollen, reicht dazu nicht aus.</p>	<p>Die Vorgaben in der BNO werden zu kleineren Wohnungen führen. Weitere Detailfragen für den Wohnungsspiegel sind in der BNO nicht stufengerecht. Diese werden anschliessend im Gestaltungsplan festgelegt. In den Planungszielen des Gestaltungsplans wäre eine Präzisierung der Wohnungsgrössen denkbar. Der Gemeinderat nimmt diesen Input gerne auf und wird den Punkt während dem Prozess zur Erarbeitung des Gestaltungsplans neuerlich prüfen.</p>

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
27	<p>Antrag: § 4 bis Gestaltungsplanpflicht «Bünn» 8 Freiraum „Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume mit naturnaher und standortgerechter Bepflanzung (Zonen für Verweilen und Spielen). Für den Siedlungsrand ist ein Grünstreifen von ca. 10 m vorzusehen. Dieser ist besonders gut und ökologisch zu gestalten.“</p> <p>Ergänzung: Gestaltung und Pflege des Grünstreifens zur Sicherstellung einer hohen Biodiversität an einheimischen Pflanzen und Insekten.</p> <p>Begründung: „gut und ökologisch gestalten“ ist wenig konkret und der Erhalt muss sichergestellt sein.</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt diesen Input gerne auf und strebt im weiteren Planungsverlauf eine Präzisierung von §4 Abs. 8 an.</p>
28	<p>Antrag: 4.3 Anpassung ans Klima: Die Anordnung und die Höhe der Bauten sind so zu wählen, dass eine gute Durchlüftung von Kernzone und Bünn gewährleistet ist. Die Versiegelung der Flächen ist auf das Minimum zu reduzieren. Die Dachflächen sind zu begrünen, sofern sie nicht der Energieproduktion dienen.</p> <p>Begründung: Die Durchlüftung von Kernzone und Bünn ist zu gewährleisten. Die Überwärmung von Kernzone und Bünn muss vermieden werden, damit das Wohlbefinden der Bevölkerung nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>Diesen Input nimmt der Gemeinderat gerne auf und prüft die Gegebenheiten und Möglichkeiten im Rahmen des Gestaltungsplans. Bezüglich der Thematik «hitzeangepasste Siedlungsentwicklung im Kanton Aargau» werden für sämtliche Gemeinden Karten erarbeitet. Diese werden im Gestaltungsplanprozess beigezogen.</p>
29	<p>Antrag: 4.6 Energie und Umwelt: Die Neubauten und Umbauten haben den aktuellen Gebäudestandard von Energiestadt zu erfüllen. Der Gebäudestandard 2019 ist mit den Zielwerten von SIA 2040 für Primärenergie und die Treibhausgase kompatibel. Die Energieversorgung hat über einen Wärmeverbund, der zu 100% fossilfrei ist, zu erfolgen. Der Wärmeverbund soll so gestaltet sein, dass auch angrenzende Gebiete mit Wärme versorgt werden können.</p>	<p>Die Ziele zur Energiebewirtschaftung sind in der BNO zusammenfassend beschrieben. Weitere Detailfragen sind in der BNO nicht stufengerecht, respektive werden im Gestaltungsplan festgelegt. Auf jeden Fall sollten die CO₂-Neutralität und die Nachhaltigkeit mittels erneuerbarer Energien gewährleistet sein.</p>

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
	<p>Baustoffe: Es werden gesundheitlich unbedenkliche und ökologisch günstigere Baustoffe gemäss ECO-BKP gewählt. Die Eigenversorgung mit Strom beträgt mindestens 20%.</p> <p>Begründung: Mit den vorgeschlagenen Massnahmen wird der Energieverbrauch minimiert und die Wärmeerzeugung ist zu 100% erneuerbar. Die Energiestadt Magden hat sich zu vorbildlichem Handeln verpflichtet.</p>	
30	<p>Antrag: 4.7 Erschliessung: Die Erschliessung durch den ÖV, die Führung der Rad- und Fusswege, sowie das Angebot an Sharing-Modellen hat so zu erfolgen, dass autoarmes Wohnen gefördert wird. Die Erschliessungsstrasse ist so anzulegen, dass die Grünzone nicht von der Wohnfläche abgetrennt ist.</p> <p>Begründung: Es ist eine hohe Wohnqualität zu garantieren. Die Belastung durch den von der Siedlung erzeugten Verkehr soll auf ein Minimum reduziert werden.</p>	<p>Die Ziele zur Mobilität und Erschliessung sind weitestgehend in der Bau- und Nutzungsordnung beschrieben. Weitere Detailfragen sind in der Bau- und Nutzungsordnung nicht stufengerecht, respektive sie werden im Gestaltungsplan festgelegt.</p> <p>Eine durchgehende Strasse soll vermieden werden. Angedacht ist eine Erschliessung von zwei Seiten. So kann der Ausweich-Verkehr vermieden werden. Mittels Tiefgarage soll eine unterirdische Parkieranlage entstehen. Oberirdisch ist mehrheitlich Fuss- und Veloverkehr vorgesehen</p>
31	<p>Antrag: 4.8 Freiraum: Der Freiraum von Variante 2 ist gemäss Vorgaben von Variante 3 zu erweitern.</p> <p>Begründung: Mit der Überbauung des Bünn wird ein bestehender Freiraum überbaut und im Vergleich zu heute stark versiegelt.</p>	<p>Es wurden diverse Gespräche mit unterschiedlichen Interessengruppen geführt. Unter Abwägung sämtlicher Aspekte entschied sich der Gemeinderat für die heute vorliegende Variante.</p> <p>Es soll eine Verbindung zur Natur stattfinden. Daher wurden auch die Grünstreifen entlang dem Siedlungsrand im Projekt berücksichtigt.</p>
32	<p>Antrag: Der vorgesehene Grünstreifen ist mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Hecken zu bepflanzen und beidseits mit einem grosszügigen und artenreichen Krautsaum zu versehen. Der Grünstreifen ist zudem mit dem Bach zu vernetzen. Die Flächen zwischen den Bauten sind abwechslungsreich und naturnah zu gestalten und mit der Grünzone und den Grünstreifen zu vernetzen.</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt diesen Input gerne auf und strebt im weiteren Planungsverlauf eine Präzisierung von § 4 Abs. 8 an.</p> <p>Zudem kann sich der Gemeinderat gut vorstellen, dass im Umgebungskonzept geeignete punktuelle (keine Zahlenvorgabe) Standorte für Hochstammbäume festgehalten werden.</p>

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
	<p>Begründung: Die Überbauung darf nicht dazu führen, dass die heute stark gefährdete Biodiversität noch weiter beeinträchtigt wird.</p>	
33	<p>Antrag: Die Aussage "Besonders gut gestaltete, ortsgerechte und angemessene Bebauung soll konkreter formuliert werden.</p> <p>Begründung: Besonders "gut" ist ein dehnbare Begriff und alle verstehen etwas anderes darunter. Tönt gut, ist aber unverbindlich.</p>	Die Sicherstellung der Planungsziele und Qualität erfolgt mittels unabhängigen Fachgutachten auf Stufe Gestaltungsplan und Bauprojekt.
34	<p>Antrag: Energieversorgung: Ersatz "fossilfrei" durch erneuerbar</p> <p>Begründung: Deutlicher, was wohl gemeint war - so wie jetzt könnte man die Energieversorgung mit Braunkohle sicherstellen</p>	Sinnvoller Hinweis. Wird gemäss dem Hinweis angepasst.
35	<p>Antrag: Erschliessung zusätzlich: - die gemeinsame Nutzung der Parkplätze vom Coop muss geprüft werden</p> <p>Begründung: Tagsüber können die Parkplätze für den Coop und die allenfalls entstehenden Gewerbe genutzt werden. Abends und in der Nacht können dieselben Parkflächen für Besucher genutzt werden. Den bestehenden Anwohnern und Mitarbeitern sollen Parkplätze unterirdisch zur Verfügung gestellt werden. Dies steht im Gegensatz zum Art 5 Mobilität, ist aber aus der Gesamtbetrachtung "Magden" sinnvoll.</p>	Detaillierte Fragen zur Anzahl und Nutzung der Parkplätze werden im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans geprüft.
36	<p>Antrag: Es soll explizit erwähnt werden, dass weder Neophyten noch exotische Pflanzen bei der Umgebungsgestaltung verwendet werden dürfen. Die Versiegelung der Oberflächen in Gärten und Vorplätzen muss möglichst vermieden werden und deshalb sollte eine Vorschrift diesbezüglich erwähnt werden.</p>	<p><i>Neophyten:</i></p> <p>Der Gemeinderat unterstützt diese Bemühungen. Die günstigste Massnahme gegen invasive Neophyten ist es, deren Ausbreitung vorsorglich zu verhindern. Neue Standorte mit invasiven Neophyten sollen gar nicht erst entstehen.</p> <p><i>Reduktion von Flächenversiegelung / Begrünung von Flachdächern:</i></p>

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
	<p>Begründung: Sehr positiv, dass naturnahe Bepflanzung gewünscht wird. Nur eine klare Formulierung verhindert naturferne Bepflanzung bzw. Stein- und Betonwüsten. Es soll auch weiterhin möglichst viel Regenwasser im Bünn versickern und nicht kanalisiert abgeführt werden. Das weggeführte Regenwasser belastet bei Starkregen das Leitungssystem der Gemeinde.</p>	<p>Die gewünschten Vorgaben sind bereits in der BNO verankert. Hierzu wird auf § 44 Abs. 2 (Flachdächer extensiv begrünen) und § 45 Abs. 1 (Versiegelung auf das Notwendigste beschränken) verwiesen.</p>
37	<p>Antrag: Grundsätzliches zum Gestaltungsplan: Die Auflagen und Zielvorgaben sind verbindlich und möglichst exakt zu formulieren.</p> <p>Begründung: Ein Gestaltungsplan mit schwammigen Vorgaben ermöglicht es der Bauherrschaft, nur das Minimum umzusetzen. Das wird in der Überbauung Wygarte deutlich sichtbar. Der Ökostreifen ist kein artenreiches Biotop, sondern heute eine Verlegenheitsfläche, die Bauherrschaften bepflanzen ihre Gärten mit ökologisch wertlosen Abstandhaltern.</p>	<p>Der Gemeinderat strebt im weiteren Planungsverlauf eine Präzisierung von § 4 Abs. 8 an. Gleichzeitig soll für das Gebiet Bünn ein Gestaltungsplan erlassen und damit die allgemeine Nutzungsplanung weiter präzisiert werden. Der Gestaltungsplan enthält Bestimmungen zur Einpassung und Qualität der Überbauung, Volumen, Nutzung, Erschliessung, Freiraumgestaltung, Energie, Lärmschutz und so weiter, die speziell auf das Gebiet Bünn und die Umgebung zugeschnitten sind.</p> <p>Dem Gemeinderat ist bewusst, dass es schwierig ist, die Flughöhe zu wahren und nicht bereits zum jetzigen Zeitpunkt in die Gestaltungsplanung einzugreifen. Die Inputs, bei welchen auf den Gestaltungsplan verwiesen wird, werden entsprechend im Gestaltungsplanverfahren neuerlich geprüft. Die Kommissionen und Bewohner/innen erhalten dann neuerlich die Möglichkeit, sich und ihre Anliegen aktiv einzubringen. Trotzdem kann bereits heute versichert werden, dass die Verbindlichkeit des Gestaltungsplans gewährleistet wird.</p>
38	<p>Antrag: Im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind mind. 30% preisgünstiger Wohnraum zu erstellen. ... Konkreter Formulierung, wer diese 30% erstellen soll. Die Gemeinde muss klar signalisieren, dass sie für diese Art von Wohnungsbau Land im Bünn erwerben will. Einem Privaten kann dies wohl kaum aufgezwungen werden.</p> <p>Begründung: Falls dieses Ansinnen (welches wir sehr unterstützen) realisiert werden soll, so ist dies nur mit der Beteiligung und dem Handeln der Gemeinde möglich. Private Grundeigentümer sind wohl kaum in der Lage "günstigen Wohnraum" ohne Mithilfe der Gemeinde zu schaffen. Der zukünftige Landpreis diktiert wohl auch wesentlich die Baukosten.</p>	<p>Der Gemeinderat ist bestrebt in Bezug auf den «bezahlbaren Wohnraum» im Planungsprozess eine aktive Rolle zur Erreichung und Umsetzung der Zielvorgaben zu übernehmen. Dafür stehen unterschiedliche Instrumente, wie beispielsweise das Einsetzen einer Bau-Genossenschaft, zur Verfügung.</p>

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
39	<p>Antrag: Mobilität: Vor Baubeginn muss der Aufstieg in die ÖV-Erschliessungsgüteklasse C garantiert werden. Das entsprechende Busangebot muss beim Bezug der ersten Wohnungen in Betrieb sein. Konzepte und Reglemente unterstützen das autoarme Wohnen und Sharing-Modelle.</p> <p>Begründung: Bedingung für Neueinzonungen ist gemäss Richtplan des Kantons Aargau, dass das Gebiet in der Erschliessungsgüteklasse C oder besser liegt. Heute ist das Bün in der Erschliessungsgütekasse D und E.</p>	<p>Die Güteklasse C ist aufgrund nicht direkt beeinflussbarer Faktoren noch nicht konkret möglich. Da sich die Gemeinde seit Jahren intensiv um die Erreichung der Klasse bemüht und umfassende Zielvorgaben vorsieht, wird die Voraussetzung seitens kantonaler Behörde als erfüllt erachtet.</p> <p>Klar ist, dass im Zusammenhang mit der Erschliessung /Sondernutzungsplanung Bün die ÖV-Erschliessung überprüft respektive das Projekt neu aufgelegt und überarbeitet werden muss. In Anbetracht der künftigen ÖV-Erschliessung ist auch die Bushaltestelle an der Wintersingerstrasse entstanden. Angedacht ist, dass ein 3-jähriger Probetrieb durch die zu erwartende Mehrwertabgabe finanziert werden soll. Dem Gemeinderat erscheint es durchaus möglich, dass ein gestaffelter Probetrieb durchgeführt wird. Sprich: Es ist möglich, dass einzelne Realisierungsetappen abgewartet werden.</p>
40	<p>Anträge: Zone</p> <ul style="list-style-type: none"> – Das Gebiet Bün soll in eine Spezialbauzone Bün gem. Variante 2 aufgenommen werden. – Ein Gestaltungsplan ist Pflicht. – Die Bebauung soll in Etappen möglich sein. – Wohnzone für altersgerechte und bezahlbare Wohnungen. – Die Bauhöhe und Anpassung mit den Steildächern ans Dorfbild soll eingehalten werden. – Es sollen Eigentums- und Mietwohnungen entstehen. <p>Die Zielvorgaben können aus meiner Sicht wie folgt erfüllt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gründung einer Genossenschaft Bün Magden 2. Landeigentümer geben das Bauland im Baurecht in die Genossenschaft 3. Genossenschaft ist verantwortlich für: <ol style="list-style-type: none"> 1. Bezahlung von Baurechtszins an Landeigentümer gem. Landanteil 2. Gestaltungsplan (erstellen und umsetzen) 3. Planung und Umsetzung der Erschliessung 4. Planung und erstellen der Immobilien mit günstigem und altersgerechtem Wohnraum 5. Planung und umsetzen der Infrastruktur 	<p>Der Gemeinderat ist gewillt / bestrebt in Bezug auf den "bezahlbaren Wohnraum" im Planungsprozess eine aktive Rolle zur Erreichung und Umsetzung der Zielvorgaben zu übernehmen. Dafür stehen unterschiedliche Instrumente, wie beispielsweise das Einsetzen einer Bau-Genossenschaft, zur Verfügung. Der Gemeinderat wird diesen Input mit Interesse weiterverfolgen.</p> <p><i>Die weiteren Inputs zu nachfolgenden Punkten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Arealgestaltung und Arealerschliessung - Gestaltungsvorschriften und Anforderungen von Bauten und Anlagen - Parkierungsanlagen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Kinderwagen <p>werden durch den Gemeinderat im weiteren Planungsverfahren geprüft. Solche Detailfragen sind in der BNO nicht stufengerecht. Diese werden anschliessend im Gestaltungsplan festgelegt. In den Planungszielen des Gestaltungsplans ist eine Präzisierung der obengenannten Punkte denkbar.</p> <p><i>Definition Gestaltungsplan:</i></p> <p>Die Gemeinden Magden wird für das Gebiet Bün einen Gestaltungsplan erlassen und damit die allgemeine Nutzungsplanung weiter präzisieren. Der Gestaltungsplan enthält Bestimmungen zur Einpassung und Qualität der Überbauung, Volumen,</p>

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
	<p>6. Vermietung von Wohnungen 7. Den Unterhalt und die Verwaltung</p> <p>Anträge: Areal und Erschliessung</p> <p>Areal</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Arealgestaltung soll offen, begrünt gut begehbar sowie Rollstuhl gerecht sein. – Fuss- und Fahrradwege müssen getrennt voneinander angelegt werden – Fusswege müssen mit einem Fahrverbot versehen werden <p>Erschliessung Parzellen 4386 / 880 / 5254</p> <ul style="list-style-type: none"> – Für Bauten auf diesen Parzellen eine Tiefgarage mit direkter Zufahrt vom Salzackerweg – und direktem Zugang zu den Wohnungen <p>restliche Parzellen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zufahrt über die Magdalenastrasse / Sonnenplatz und Bünn (um Coop herum) – Beim Verbindungsweg von Bünn in den Salzackerweg können die Tiefgaragen – links und rechts mit direktem Zugang zu den Wohnungen erschlossen werden <p>Begründung: Mit dieser Variante kann sehr gut in Etappen gebaut werden. Die Erschliessung benötigt wenig Fläche und kann kostengünstig erstellt werden.</p> <p>Anträge: Bauten</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Bauhöhe und Anpassung mit den Steildächern ans Dorfbild muss eingehalten werden 	<p>Nutzung, Erschliessung, Freiraumgestaltung, Energie, Lärmschutz und so weiter, die speziell auf das Gebiet Bünn und die Umgebung zugeschnitten sind. Der Gemeinderat beabsichtigt, mit einem Vertragszusatz zum Gestaltungsplan die Etappierbarkeit sicherzustellen.</p>

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
	<ul style="list-style-type: none"> – In jedem Keller müssen neben den Kellern auf genügend disponible Räume vorhanden sein – Die Bauten müssen dem neusten technologischen Standard entsprechen – Die technischen Anlagen müssen den neusten technologischen Standard entsprechen <p>Solaranlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Solarzellen müssen in den Bauten integriert werden – Solarzellen dürfen auf keinen Fall sichtbar und im Dorfbild störend sein (wie Kernzone) <p>Heizung</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zentrale Holzschmelzeheizung mit Filteranlage – Heizung soll auch als Fernwärme für umliegende Quartiere genutzt werden können <p>Parkierung</p> <p>Motorfahrzeuge</p> <ul style="list-style-type: none"> – Es sollen 3 Tiefgaragen gebaut werden (gem. Etappierung / Zufahrt siehe Erschliessung) – Die Tiefgaragen werden kleiner, übersichtlicher und die Einwohner fühlen sich sicherer – Besucherparkplätze müssen vor den Tiefgarageneinfahrten erstellt werden – Es müssen genügend Besucherparkplätze erstellt werden – Es muss ein Anteil überbreite Parkfelder geben (Rollstuhl, Gehbehinderung etc.) – Ladestationen für Elektroautos müssen für alle Parkplätze möglich sein – Stromzufuhr muss für jeden Parkplatz vorhanden sein, um Ladestationen anzuschliessen – Für Motorräder müssen separate Parkfelder erstellt werden <p>Fahrräder</p> <ul style="list-style-type: none"> – Jede Tiefgarage muss einen Teil für eine Velogarage enthalten 	

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
	<ul style="list-style-type: none"> – (für Velo, E-Bikes, Veloanhänger etc.,) – Dieser Teil muss genügend Stromanschluss für E-Bikes enthalten – Vor jedem Gebäude muss ein kleiner Abstellplatz für Velo, Kinderwagen etc. sein. <p>Abschluss Meine Erfahrung aus verschiedenen Wohngemeinden, beziehungsweise Wohnstädten, kann günstiger Wohnraum nur im Baurecht erstellt werden. Zudem führen die Zielvorgaben mit den neuen Technologien zur Verteuerung der Bauten. Mit einer Genossenschaft können die vielen Interessen in eine Verantwortung gebracht werden. Damit können die Zielvorgaben realisiert und die finanziellen Interessen der Landeigentümer mit dem Baurechtszins abgedeckt sowie die Investitionen von Spekulanten eliminiert werden. Die Landeigentümer sollen ein Vorrecht auf den Erwerb einer Eigentumswohnung erhalten. Die Wohnungen (oder ein Anteil davon) sind vorzugsweise für Magdener Einwohner reserviert. Ansonsten wird ein wichtiges Ziel verfehlt. Günstige Wohnungen ziehen allerlei Personen an. Darum ist es wichtig, dass das Quartier Bünn nicht zu einem Unruheherd in Magden ausgebaut wird.</p>	
41	<p>Antrag: Sollte die Einzonung gemäss Variante 2.1 zur Anwendung kommen, stellen wir den Antrag zu folgenden Anpassungen/Ergänzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4.1 Die Verbindlichkeit der Zielvorgaben ist sicherzustellen. <p>Begründung: -</p>	<p>Die Bestimmungen der BNO sind grundeigentümergebunden. Die Verbindlichkeit der Zielvorgaben ist somit sichergestellt. Die Sicherstellung der Planungsziele und Qualität erfolgt mittels unabhängigen Fachgutachten auf Stufe Gestaltungsplan und Bauprojekt.</p>

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
42	<p>Antrag: § 4 bis Städtebau und Gestaltung – Besonders gut gestaltete, ortsgerechte und angemessen dichte Bebauung unter Rücksichtnahme auf das Ortsbild von regionaler Bedeutung und den Siedlungsrand (harmonischer Ortsbildhintergrund, Bebauung mit unterschiedlichen Typologien, Grünbereiche als Puffer und Wohnerholungsraum gemäss Grünflächenziffer)</p> <p>Begründung: Schaffen eines objektivierbaren Parameters</p>	<p>Eine Grünflächenziffer existiert in Magden nicht und ist zudem auch im Kanton Aargau nicht weit verbreitet. Entsprechend soll auch das Gemeindegebiet Bünz keine spezifische Grünflächenziffer erhalten. Der Gemeinderat erachtet die diesbezüglichen Zielvorgaben mit der bestehenden Formulierung zum Thema Freiraum als abgedeckt.</p>
43	<p>Antrag: Nutzungen – Bereitstellung eines diversifizierten Wohnraumangebots, insbesondere bedarfsgerechter Anteil altersgerechter und somit hindernisfreier Wohnungen mit allfälligen Versorgungs- und Betreuungsdienstleistungen (nicht störendes Gewerbe).</p> <p>– Die SIA-Norm 500 (Hindernisfreie Bauten) inklusive entsprechende aktualisierte Merkblätter, wie z.B. Merkblatt 050 der Schweizer Fachstelle für hindernisfreie Architektur «Bedienelemente und Automaten» (Stand Juli Mai 2017) sind einzuhalten.</p> <p>(Erklärung: Die Norm zielt darauf ab, jeden Bau für Alle ohne Diskriminierung zugänglich zu machen [SIA 500, Vorwort]).</p> <p>Begründung: Der Begriff altersgerecht sollte nicht mehr verwendet werden, da er viele Menschen z. B. Junge im Rollstuhl oder mit einer Behinderung ausschliesst.</p>	<p>Unter altersgerechten Wohnungen sind ganz klar hindernisfreie Wohnungen zu verstehen. Im Baubewilligungsverfahren werden entsprechende Baugesuche dahingehend geprüft. Die Bauverwaltung Magden arbeitet diesbezüglich mit der Procap zusammen. Die Procap beurteilt die Bauten auf die hindernisfreie Bauweise.</p> <p>Die Begrifflichkeit wird auf alters- und behindertengerecht angepasst.</p>
44	<p>Antrag: – Im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind mindestens 30% preisgünstiger Wohnraum zu erstellen. – Die neu gebauten Wohnungen sind als Mietwohnungen und nicht als</p>	<p>Sämtliche genannten Ziele und Begründungen unter der Mitwirkungsangabe Nr. 44 werden im Gestaltungsplan präzisiert. Eine Festlegung in der BNO ist nicht stufengerecht. Die Absprache mit den Grundeigentümern wird dabei vorausgesetzt.</p>

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
	<p>Eigentumswohnungen zu bauen. Eine nachträgliche Umwandlung kann der Gemeinderat nur bewilligen, wenn kein Bedarf für Mietwohnungen nachgewiesen werden kann.</p> <p>Begründung: Die Einzonung ist klar für Mietwohnungen gedacht. Aus Erfahrung ist dieser Umstand in der BNO festzuhalten.</p> <p>Antrag: – Es ist ein Gesamtkonzept vorzulegen, wie architektonisch eine sozialverträgliche Durchmischung der beiden Hauptwohngruppen Junge und Alte ermöglicht wird.</p> <p>Begründung: Dieser Aspekt muss klar geregelt und bekannt sein, bevor man in das Quartier einzieht. Daher muss diesem Umstand unbedingt Beachtung geschenkt werden, sonst gibt es auf beiden Seiten nur Frustrationen.</p> <p>Antrag: Mobilität – Gestützt auf ein Mobilitätskonzept und abgestimmt auf die kommunale Verkehrsplanung sind Massnahmen zu treffen, die den modal Split zugunsten des ÖV und des Fuss- und Radverkehrs beeinflussen. Dies ist z.B. möglich mit: – zweckmässigen, "in- und externen", gut gestalteten, durchlässigen öffentlichen Fuss- und Radverkehrsverbindungen – gedeckten, grosszügigen, gut erreichbaren Abstellflächen für Velos, Motorräder und Fahrzeuge zum Ein- und Aussteigen für Invaliden-Transporte mit trockenem Zugang zu den Hauseingängen.</p> <p>Begründung: Dieser Umstand wird meistens nicht beachtet und gibt den Betroffenen sehr viel Lebensqualität und gehört für mich zu einem hindernisfreien Wohnangebot.</p>	

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
	<p>Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Stromanschlüsse für Elektrofahrzeuge und E-Bikes – für Car-Sharing reservierte Parkfelder – für Invaliden-Fahrzeuge reservierte und der Norm entsprechend dimensionierte Parkfelder <p>Begründung:</p> <p>Dieser Umstand wird meistens zu wenig beachtet und gibt den Betroffenen sehr viel Lebensqualität und gehört für mich zu einem hindernisfreien Wohnangebot. Diese Parkfelder sollten wohnungsnah geplant werden.</p>	
45	<p>Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> – der Herabsetzung der Parkfelder-Anzahl (vgl. § 8 Abs. 2 lit. c BauV) – Die verkehrliche Anbindung und Vernetzung des Areals ist behördenverbindlich sicherzustellen. – Diese verkehrliche Anbindung ist durch Massnahmen zu erreichen, so dass die im Richtplan geforderte ÖV-Erschliessungsgüteklasse C erreicht werden kann. <p>Begründung:</p> <p>Dieser Umstand wird im Richtplan gefordert und ist zu erfüllen. Ansonsten droht die Rückweisung der Vorlage. Die Messungen zu den beiden ÖV-Haltestellen Post und Lanzenberg ergeben je nach Wohnlage und Wahl des Ausgangspunktes für die Luftliniendistanz und für den konkreten Weg (unterschiedlicher Begehbarkeit) ganz unterschiedliche Distanzen. Sie bewegen sich bei den Luftlinien-Messungen von 438 m zur Posthaltestelle und 480 m zur Haltestelle Lanzenberg. Die effektiven Wege bewegen sich von 576 m bis 791 m. Diese Zahlen sind viel höher als die bei der Präsentation vom 30. Juni 2020 mit 300, resp. 350 m angegebenen Werte, auch für die Luftlinien-Messung (siehe Anhang 2 «OeV-Anbindung»)</p>	<p>Bereits im 2012 war es der Wunsch der Gemeinde, die südlichen Gemeindegebiete in Richtung Wintersingen, besser an das ÖV-Netz anzubinden. Die kantonalen Behörden beurteilten damals eine Erschliessung der südlichen Gemeindegebiete als dorfinernes Projekt. Damit eine solche Linie ins öffentliche Bus-Angebot aufgenommen wird, wäre ein 3-jähriger Versuchsbetrieb erforderlich, welcher vollständig durch die Gemeinde finanziert werden müsste. Folglich wurde das Projekt / wurden die Varianten nicht weiterverfolgt.</p> <p>Die Güteklasse C ist aufgrund nicht direkt beeinflussbarer Faktoren noch nicht konkret möglich. Da sich die Gemeinde seit Jahren intensiv um die Erreichung der Klasse bemüht und umfassende Zielvorgaben vorsieht, wird die Voraussetzung seitens kantonalen Behörde als erfüllt erachtet.</p> <p>Klar ist, dass im Zusammenhang mit der Erschliessung /Sondernutzungsplanung Bünns die ÖV-Erschliessung überprüft respektive das Projekt neu aufgegleist und überarbeitet werden muss. In Anbetracht der künftigen ÖV-Erschliessung ist auch die Bushaltestelle an der Wintersingerstrasse entstanden. Angedacht ist, dass ein 3-jähriger Probetrieb durch die zu erwartende Mehrwertabgabe finanziert werden soll. Dem Gemeinderat erscheint es durchaus möglich, dass ein gestaffelter Probetrieb durchgeführt wird. Sprich: Es ist möglich, dass einzelne Realisierungsetappen abgewartet werden.</p>
46	<p>Antrag:</p> <p>Erschliessung</p> <ul style="list-style-type: none"> – Rationelle und optimierte Erschliessung sowie Parkierung. Die für das 	<p><i>Reduktion Parkfelder-Anzahl:</i></p> <p>Die gesetzlich vorgegebene Anzahl von Pflichtparkfelder muss sichergestellt werden.</p>

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
	<p>Areal anfallenden Pflichtparkplätze sind mit Ausnahme der Besucherparkplätze und der notwendigen IV-Parkplätze unterirdisch anzulegen.</p> <p>– Zum Schutz des Quellgebietes Magdalen-Quelle mit den Schutzzonen S1, S2, S3 ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vorzulegen, welche alle Fragen in Zusammenhang mit den Grund- und Quellwasserzonen für den Bau von Tiefgaragen und der Erschliessungsstrasse klärt. Diese wird mit der Vorlage für die Gemeindeversammlung Juni 2021 publiziert.</p> <p>Begründung: Es muss den Stimmbürgerinnen und Stimmbürger vor der Abstimmung bekannt sein, welche Massnahmen getroffen werden müssen und wie deren Finanzierung geregelt ist, um die beliebte Quelle für die Zukunft zu schützen. Sonst droht die Rückweisung der Vorlage.</p>	<p><i>Umweltverträglichkeitsprüfung zum Schutz des Quellwasser-Pumpwerks Magdalena-Quelle:</i></p> <p>Der Gemeinderat sieht vor, sämtliche Schutzzonen rund um das Quellwasser-Pumpwerk Magdalena-Quelle, soweit sie in der Bauzone liegen und noch nicht überbaut sind, der Grünzone zuzuweisen. In Bezug auf die herrschenden Auflagen und Bedingungen in den Quellwasserschutzzonen wird auf das bestehende Reglement verwiesen. Entsprechend erscheint eine UVP obsolet.</p> <p>Das Reglement wurde am 6.8.2015, und somit vor nicht allzu langer Zeit, durch die Abteilung für Umwelt genehmigt. Grundlage für die Ausscheidung der Schutzzonen bildeten die geologisch-hydrologischen Berichte.</p>
47	<p>Antrag: Freiraum</p> <p>– Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume mit naturnaher und standortgerechter Bepflanzung mit einheimischen Pflanzen (Zonen für Verweilen und Spielen).</p> <p>– Für die Gestaltung des Wohnumfeldes ist ein abgestimmtes einheitliches Konzept für das ganze Areal mit den 2-3 Bauetappen von Anfang an zu planen und dann etappenweise umzusetzen. Hierzu zählen beispielsweise Hauseingangsbereiche, Vorgärten, Gemeinschaftsgärten, Innenhöfe, Wege, Strassen und Plätze.</p> <p>– Der Ersatz der ca. 20-25 Hochstammbäume ist im Gestaltungsplan festzuhalten. Dabei muss mindestens die Hälfte der Ersatzbäume im Wohnumfeld gepflanzt werden und bei der Pflanzung bereits eine Grösse haben, dass sie als sofortigen Schattenspender dienen.</p> <p>– Der Rest der nicht im Wohnumfeld gepflanzten Hochstamm-Bäume müssen in den übrigen Siedlungsgebieten in Magden neu gepflanzt werden.</p> <p>– Eine Grünflächenziffer GZ (Mindestanteil der begrünter und/ oder bepflanzten Bodenfläche) ist für die ganze Sonderzone Bünn festzulegen.</p> <p>– Für den Siedlungsrand ist ein Grünstreifen von mindestens 10 m Breite</p>	<p><i>Bepflanzung mit einheimischen Pflanzen:</i></p> <p>Der Gemeinderat nimmt diesen Input gerne auf und strebt im weiteren Planungsverlauf eine Präzisierung von § 4 Abs. 8 an.</p> <p><i>Konzept worin die Bauetappen ausgewiesen werden:</i></p> <p>Die Gemeinde Magden wird für das Gebiet Bünn einen Gestaltungsplan erlassen und damit die allgemeine Nutzungsplanung weiter präzisieren. Der Gestaltungsplan enthält Bestimmungen zur Einpassung und Qualität der Überbauung, Volumen, Nutzung, Erschliessung, Freiraumgestaltung, Energie, Lärmschutz etc., die speziell auf das Gebiet Bünn und die Umgebung zugeschnitten sind. Der Gemeinderat beabsichtigt, die Sicherstellung der Etappierbarkeit mit einem Vertragszusatz zum Gestaltungsplan zu gewährleisten.</p> <p>Dem Gemeinderat ist bewusst, dass es schwierig ist, die Flughöhe zu wahren und nicht bereits zum jetzigen Zeitpunkt in die Gestaltungsplanung einzugreifen. Die Inputs, bei welchen auf den Gestaltungsplan verwiesen wird, werden entsprechend beim Gestaltungsplanverfahren neuerlich geprüft. Trotzdem kann bereits heute versichert werden, dass die Verbindlichkeit des Gestaltungsplans gewährleistet wird.</p>

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
	<p>vorzusehen. Dieser ist besonders ökologisch mit einheimischen Pflanzen zu gestalten.</p> <p>Begründung: Das Ausmass und die inhaltliche Gestaltung sowie die Regelung des späteren Unterhalts muss in Übereinstimmung mit der Natur (Biodiversität) erfolgen und muss qualitativ hochstehend und als Leuchtturmprojekt mit einheimischen Pflanzen, Hecken und Hochstamm-bäumen umgesetzt werden.</p>	<p><i>Ersatz und Neupflanzung von Hochstamm-bäumen:</i></p> <p>Diese Ziele sind in der BNO nicht stufengerecht, respektive werden im Gestaltungsplan festgelegt. Der Gemeinderat kann sich gut vorstellen, dass im Umgebungskonzept geeignete punktuelle (keine Zahlenvorgabe) Standorte für Hochstamm-bäume festgehalten werden und nimmt diesen Input gerne auf.</p>
48	<p>Antrag: Lärmschutz – Zuweisung der Spezialzone Bünn zur Lärm-Empfindlichkeitsstufe Emissions-Stufe ES II (Wohnen).</p> <p>Begründung: Eine klare Zuweisung schafft Transparenz und Vertrauen sowohl für das bestehende Gewerbe, für die neuen Bewohner als auch für die angrenzenden Liegenschaften in bestehenden Zonen.</p>	<p>Die Spezialzone Bünn soll einen Dorfkerncharakter erhalten. Entsprechend ist die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III vorgesehen.</p>
49	<p>Antrag: Grundlage für den Gestaltungsplan bildet ein aus einem geeigneten Auswahlverfahren hervorgegangenes, wegleitendes Richtprojekt (Gesamtkonzept). Teil-Gestaltungspläne sind nur abgestimmt auf die Etappierung zulässig. Die etappengemässe Verfügbarkeit der Wohnflächen ist vertraglich zu sichern. – Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) betreffend Lärm, erzeugt von den bestehenden Betrieben (Schreinerei und Schiessanlage), wird mit der Vorlage für die Gemeindeversammlung Juni 2021 publiziert.</p> <p>Begründung: Eine klare Zuweisung schafft Transparenz und Vertrauen für die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger an der Gemeindeversammlung. Es ist darzulegen, ob die Planungswerte oder die Immissionsgrenzwerte als Referenz dienen.</p>	<p>Da die genannten Betriebe die LSV (Lärmschutzverordnung) zwingend einhalten müssen, erscheint dem Gemeinderat eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht als notwendig. In den letzten Jahren wurde der Umfang bzw. die Grösse der bestehenden Schiessanlage minimiert (Reduktion von Schiessscheiben). Entsprechend ist nach dem heutigen Stand der Beurteilung nicht von einer Erhöhung des Schiessbetriebs auszugehen. Ebenso geniessen die bestehenden Betriebe Besitzstand.</p>

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
50	<p>Anträge:</p> <p>1. 5.2 Kantonale Vorprüfung und Mitwirkung Orientierung der am Mitwirkungsverfahren Beteiligten über die Eingaben und die Beurteilung durch den Gemeinderat. Erstellung eines erläuternden Berichtes gemäss § 47 RPV. 5.3 Öffentliche Auflage Rechtzeitige Publikation des erläuternden Berichtes gemäss § 47 RPV (siehe Beispiel Gemeinde Russikon) und des Gestaltungsplanes.</p> <p>2. Die Resultate des Mitwirkungsverfahrens sind den an der Mitwirkung beteiligten Personen vorzustellen und die vom Gemeinderat aus dem Verfahren gewonnene Anpassung bis spätestens Ende März 2021 bekannt zu geben.</p> <p>3. - Die weiteren Planungsprozesse sind klar aufzuzeigen und eine allfällige Güterregulierung zu erwähnen. - Es ist darzulegen, wie das Verfahren laufen soll, falls keine Güterregulierung stattfindet. - Es ist aufzuzeigen, was mit dem Bauernbetrieb auf Parzelle 870 geschieht, da die bisherige Landwirtschaftszone aufgehoben und bei der Variante 2.1 neu der Spezialzone Bünz zugewiesen wird. Das Gleiche gilt auch für die Parzellen 3354, 4385 und 4386 (Schreinerei Kaiser).</p> <p>4. - Es ist zu bekräftigen, dass die Gemeinde nicht als Bauherrin in Erscheinung treten wird.</p> <p>5. Es ist nochmals zu überlegen, ob und wie eine Variantenabstimmung an der Gemeindeversammlung 2021 durchgeführt werden könnte, damit innert Jahresfrist eine Entscheidung vorliegt. Eine mögliche Rückweisung der vom Gemeinderat vorgeschlagenen Variante 2.1 heisst doch zurück auf</p>	<p><i>Orientierung und Berichterstattung zum Mitwirkungsverfahren:</i></p> <p>Bezüglich der Information und Berichterstattung an die Bevölkerung sieht der Gemeinderat eine umfassende Infobroschüre vor. Dabei soll der Planungsprozess detailliert abgebildet sowie die Ergebnisse der digitalen Mitwirkung geschildert werden. Die häufigsten Fragen, wichtige Punkte zur Behebung von Unklarheiten sowie Aspekte, welche im digitalen Mitwirkungsverfahren aufgenommen und umgesetzt werden, werden dabei gut verständlich erläutert. Zudem enthält die Infobroschüre einen Verweis / Link auf den ausführlichen und detaillierten Mitwirkungsbericht.</p> <p><i>Rechtzeitige Publikation des erläuternden Berichtes:</i></p> <p>Die Infobroschüre soll Ende Januar an sämtliche Haushaltungen verteilt werden. Die Auflage erfolgt im Anschluss. Klar ist, dass die Auflage rechtzeitig im amtlichen Publikationsorgan fricktal.info angezeigt wird.</p> <p><i>Abstimmungsvarianten und das weitere Vorgehen:</i></p> <p>Im Anschluss an die ordentliche Auflage, werden die Einwendungen zum revidierten Projekt abgehandelt und die Teiländerung Bünz soll 3.12.2021 den Stimmbürger/innen zur Abstimmung vorgelegt werden. Der Gemeinderat wird ausschliesslich die Variante 2 zur Abstimmung bringen. Ein negativer Beschluss würde das Aus des Projektes bedeuten und gleichzeitig eine Zuweisung in die Landwirtschaftszone nach sich ziehen. Bei einem Ja erhalten die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Kommissionen erneut die Möglichkeit, sich während dem Gestaltungsplanverfahren aktiv einzubringen.</p> <p><i>Gemeinde als Bauherrin:</i></p> <p>Der Gemeinderat ist gewillt / bestrebt in Bezug auf den "bezahlbaren Wohnraum" im Planungsprozess eine aktive Rolle zur Erreichung und Umsetzung der Zielvorgaben zu übernehmen (allenfalls auch Erwerb von Parzellen). Dafür stehen aber auch andere Instrumente, wie beispielsweise das Einsetzen einer Bau-Genossenschaft, zur Verfügung.</p>

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
	<p>Feld 1.</p> <p>Begründungen:</p> <p>1. Ein Mitwirkungsverfahren ohne Rückmeldung und Transparenz ist ein Papiertiger, wenn nicht klar kommuniziert wird, welches die Überlegungen der Mitwirkenden (unter Wahrung des Datenschutzes) und des Gemeinderates sind. Als nachahmenswertes Beispiel ist diese Rückmeldung analog dem Bericht aus der Gemeinde Russikon als Anhang 3 (Inhaltsverzeichnis), abrufbar unter https://www.russikon.ch/dl.php/de/5b67f217f0511/20180704_Bericht_RPV47.pdf) anzustreben und muss den Stimmbürgerinnen und Stimmbürger rechtzeitig zur Einsicht und zum Download zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>2. Das Mitwirkungsverfahren soll Transparenz schaffen und Vertrauen in das Gesamtprojekt aufbauen</p> <p>3. Das weitere Verfahren ist unklar kommuniziert. Eine offene und nachvollziehbare Kommunikation soll Transparenz schaffen und Vertrauen in das Gesamtprojekt aufbauen.</p> <p>4. Begründung: Diesen aus meiner Sicht richtigen Grundsatz soll die Gemeinde Magden bereits einmal getroffen haben. Er sollte aber bei diesem Projekt nochmals bekräftigt werden.</p> <p>5. Dieses Geschäft sollte an der Gemeindeversammlung 2021 definitiv abgeschlossen werden und keine weiteren Ressourcen aufbrauchen.</p>	


Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
51	<p>Antrag: 5.4 Mehrwertabgabe Falls ein Busbetrieb aus der Mehrwertabgabe finanziert werden soll, muss dieser mindestens 1 Jahr über das Ende der Bauzeit der letzten Bauetappe hinaus aufrecht erhalten bleiben.</p> <p>Begründung: Bei der Präsentation wurde erwähnt, dass ein Busbetrieb aus der Mehrwertabgabe finanziert werden sollte. Dieser Betrieb darf aber nicht nach der 1. Bauetappe aus finanziellen Überlegungen schon abgebrochen werden, weil ja nur ein Teil, ein Drittel, die Hälfte, zwei Drittel oder eben alle neuen Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier eingezogen sind und von diesem Angebot Gebrauch machen können.</p>	<p>In Anbetracht der künftigen ÖV-Erschliessung ist auch die Bushaltestelle an der Wintersingerstrasse entstanden. Angedacht ist, dass ein 3-jähriger Probebetrieb durch die zu erwartende Mehrwertabgabe finanziert werden soll. Dem Gemeinderat erscheint es durchaus möglich, dass ein gestaffelter Probebetrieb durchgeführt wird. Sprich es ist möglich, dass einzelne Realisierungsetappen abgewartet werden.</p>
52	<p>Antrag: Der Jugendquotient (Anzahl Personen bis 20 Jahre pro 100 Erwerbstätige (20-64 Jahre) von 36.6 in Magden ist leicht höher als der Altersquotient von 34 (siehe Anhang 1). Das heisst, es gibt mehr junge Menschen in Magden als Senioren pro 100 Erwerbstätige. Zusätzlich sollen ca. 10-14 Wohnungen (von der Grösse her für ältere Menschen geeignet) in der Nähe der Bushaltestelle «Post» geplant sein und demnächst gebaut werden. Ob bei der Vergabe der Baubewilligung auf hindernisfreies Bauen geachtet wurde, entzieht sich meiner Kenntnis. Diese beiden Tatsachen relativieren die Dringlichkeit eines Neubaus mit altersgerechten Wohnungen. Zumal eine grosse Plan- und Bautätigkeit von Wohnraum in Rheinfeldern nicht zu übersehen ist. Es braucht einen etwas breiteren Blickwinkel, um zu erkennen, dass man auch als Gemeinde nicht alles selber lösen kann. Kooperationen sind auch hier gefragt. Bei konsequenter Anwendung der vielen, nachfolgend aufgeführten notwendigen Zusatzaufgaben für eine Alterssiedlung ist deren Verhältnismässigkeit schon zu hinterfragen. Neben der Einhaltung der SIA-Norm 500 sind einige Vorgaben (für ein Leuchtturmprojekt zwingend notwendig) nachfolgend aufgeführt:</p>	<p>Unter altersgerechten Wohnungen sind ganz klar hindernisfreie Wohnungen zu verstehen. Im Baubewilligungsverfahren werden entsprechende Baugesuche dahingehend geprüft. Die Bauverwaltung Magden arbeitet diesbezüglich mit der Procap zusammen. Die Procap beurteilt die Bauten auf die hindernisfreie Bauweise.</p> <p>Die genannten Ziele und Begründungen unter der Mitwirkungseingabe Nr. 52 werden im Gestaltungsplan weiter präzisiert. Eine Festlegung in der BNO ist nicht stufengerecht.</p>

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
	<ul style="list-style-type: none"> - Invalidenparkplätze gemäss Norm sind nahe der Wohnung zu platzieren. - Liftbreite muss für Rollstühle (auch Elektrorollstühle) garantiert sein. - Trockener Zugang zur Haustüre beim Aussteigen aus dem Auto für Rollstuhlmitfahrer. - Körnung des Bodens: rutschsicher. - Geländer in der Wohnung nachträglich montierbar, bei den Nasszellen für Alterswohnungen bereits montiert. - Entscheid, ob Dusche oder Badewanne fällt eindeutig zugunsten Dusche aus. Diese muss gross genug sein, um sitzend zu duschen. - Bei mehr als 1 Nasszelle pro Wohnung kann eine Badewanne eingebaut werden. Die Auswahl ist dann mit Vorzug mit einer Ausstiegstüre zu treffen. <p>Begründung: Wenn solche und weitere Vorgaben nicht erfüllt werden können, darf man diese Nutzung nicht als altersgerechte Wohnungen anpreisen. Ob dann die Vorlage weiterhin eine Chance hat, glaube ich nicht. Eine Verschiebung der Erschliessung und der Bautätigkeit auf ein späteres Jahrzehnt ist daher auch eine reelle Option.</p>	
53	<p>Anträge zu Seite 14 Planungsbericht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es ist mit der Vorlage mitzuteilen, welche Lärm-Belastungswerte z.B. Lärm-Empfindlichkeitsstufe, z.B. ES II (wie für übriges Wohnen) gelten soll. - Es ist zu definieren, ob es sich um eine reine Wohnzone oder eine Wohn-Arbeitszone handelt. - Bei einer Zuordnung zu einer speziellen Wohnzone ist zu prüfen, welche Parameter für das Gewerbe Schreinerei Kaiser am Bünnwägli 11 gelten sollen und unter welchen Umständen ein Übergang zur reinen Wohnzone auch für diese Parzellen gelten sollen. Das gleiche Vorgehen muss auch für die bisherige Landwirtschaftszone Parzelle 870 und für die Schiessanlage definiert werden. <p>Begründung: Das Nebeneinander von lautem Gewerbe (Schreinerei, Schiessanlage) und Wohnen bringt immer Probleme mit sich. Daher ist vorher klar zu</p>	<p>Die Spezialzone Bün soll einen Dorfkerncharakter erhalten. Entsprechend ist die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III vorgesehen.</p> <p>Da die genannten Betriebe die LSV (Lärmschutzverordnung) zwingend einhalten müssen, erscheint dem Gemeinderat eine zusätzliche Umweltverträglichkeitsprüfung nicht als notwendig. In den letzten Jahren wurde der Umfang bzw. die Grösse der bestehenden Schiessanlage minimiert (Reduktion von Schiessscheiben). Entsprechend ist nach dem heutigen Stand der Beurteilung nicht von einer Erhöhung des Schiessbetriebs auszugehen. Ebenso geniessen die bestehenden Betriebe Besitzstand.</p>

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
	definieren, welche Spielregeln gelten. Bei fehlender Transparenz besteht die Gefahr einer Rückweisung der Vorlage.	
54	<p>Antrag zu Seite 21 Planungsbericht, zu 3.3. Variante Entscheid: - Es ist zu klären, ob ein Einbahnverkehr für PW und LKW auf der neuen Erschliessungsstrasse von der Magdalenastrasse zum Salzackerweg Vorteile für die umliegenden Anwohner bringen würde.</p> <p>Begründung: Entlastung der Quartiere um die Magdalenastrasse, Salzackerweg und Breite.</p>	<p>Die Ziele zur Mobilität und Erschliessung sind weitestgehend in der BNO beschrieben. Weitere Detailfragen sind in der BNO nicht stufengerecht, respektive werden im Gestaltungsplan festgelegt.</p> <p>Eine durchgehende Strasse soll weitestgehend vermieden werden. Angedacht ist eine Erschliessung von zwei Seiten. So kann der Ausweich-Verkehr vermieden werden. Mittels Tiefgarage soll eine unterirdische Parkieranlage entstehen. Oberirdisch ist mehrheitlich Fuss- und Veloverkehr vorgesehen. Bei der Bauausführung soll die Tiefgarage so realisiert werden, dass diese entsprechend bei künftigen Bautappen ausgebaut werden kann.</p>
55	<p>Anträge zu Seite 23 Planungsbericht, zu 3.5. Bau- und Nutzungsordnung:</p> <p>1. Es ist ein Altersleitbild für Magden zu erstellen, um eine Beratung für Seniorinnen und Senioren oder Bauherrschaften einheitlich und nachvollziehbar gestalten zu können. Ein Vergleich mit dem Altersleitbild aus Möhlin lohnt sich.</p> <p>2. Es ist zu klären, ob öffentliche Bauten z.B. ein Kindergarten in Bünn geplant ist, damit gute soziale Begegnungen gefördert werden können.</p> <p>Begründung:</p> <p>1. Möglichkeit der Durchmischung von Jung und Alt.</p> <p>2. Orientierungshilfe für dieses und für alle späteren Projekte und als Informationsquelle für die Generationen ü60.</p>	<p><i>Altersleitbild für Magden:</i></p> <p>Die Gemeinde hat eine Seniorenkommission für die Wahrung der Interessen im Einsatz. Zudem besteht der Verein Senioren für Senioren. Bedürfnisse und Zielvorgaben sind im Leitgedanken der Gemeinde Magden integriert.</p> <p><i>Zusätzlicher Kindergarten im Bünn:</i></p> <p>Ein zusätzlicher Kindergarten im Gemeindegebiet Bünn ist nicht geplant. Hierzu wird auf die bestehenden Angebote verwiesen.</p>
56	<p>Antrag: - Es ist zu klären, ob bei 300 neuen Einwohnern das Platzangebot an den Schulen gemäss Lehrplan 2021 noch ausreicht.</p> <p>Begründung: Gemäss meines Wissenstandes sind bereits jetzt alle Räume in den Schulanlagen besetzt.</p>	<p>Nach dem heutigen Stand der Beurteilung ist dies kein Problem.</p>

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
57	<p>Antrag: - Es ist zu bestätigen, dass das Wohnumfeld seinen Bewohnenden jederzeit im Rahmen des geltenden Polizeireglements zur Verfügung steht und auch von Nicht-Bewohnenden besucht werden kann.</p> <p>Begründung: Die Grünzone soll nicht für private Zwecke der Parterrewohnungen zur Verfügung stehen, sondern die Grünfläche soll ein Begegnungsort für alle darstellen.</p>	Öffentliche Anlagen werden für die Allgemeinheit frei zugänglich sein.
58	<p>Bemerkung: Ich habe im ganzen Mitwirkungsverfahren versucht, aufzuzeigen, dass es im Moment in Anbetracht des Jugend- und Altersquotienten keinen grossen Mangel an hindernisfreien Wohnungen in Magden gibt. Wenn aber der Gemeinderat eine andere Beurteilung vornimmt und die Umzonung gemäss Variante 2.1 an der Gemeindeversammlung vertreten will, so sind die von mir geforderten zusätzlichen Voraussetzungen zu erfüllen Dies betrifft die Einhaltung der SIA-Norm 500, die gesamtheitliche Gestaltung der Grün- und Erholungsflächen für Junge und Alte (Grünflächenziffer), eine UVP zum Schutz der Magdalena-Quelle und für den Lärmschutz (Schreinerei und Schiessanlage). Auch ist das Verfahren nachvollziehbar zu machen, so dass die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger an der Gemeindeversammlung oder an der Urne wissen, worüber sie abstimmen. Ist diese Transparenz nicht gewährleistet, so wird die Vorlage an den Gemeinderat zurückgewiesen.</p> <p>Aus all den Gründen werde ich mich bei fehlenden Ergänzungen der Vorlage gegen die Variante 2.1 aussprechen. Es käme dann für mich die Variante 4.1 mit Einzonung Grünzone, Rest wird Landwirtschaftsland in Frage.</p>	Sämtliche geforderten zusätzlichen Voraussetzungen wurden vorangehend abgehandelt. Der Gemeinderat verweist auf die entsprechenden Stellungnahmen zu den jeweiligen Anträgen und Begründungen.
59	<p>Antrag: Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf 6 Vollgeschosse zu erhöhen für innenliegende Gebäude, die Randgebäude sollen auf 3 Vollgeschosse begrenzt oder mit genügend Abstand zu den bestehenden Gebäuden</p>	Im Gestaltungsplan darf gemäss §8 BauV Aargau von der Grundnutzung abgewichen werden. Ein zusätzliches Vollgeschoss ist zulässig. Mehr als 4 Vollgeschosse wäre ein unverhältnismässiger Massstabssprung zu den angrenzenden Bauzonen.

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
	<p>gebaut werden. , bei einer so grossen Fläche können "innenliegende" Gebäude durchaus aus mit 4 und 5 Vollgeschossen erstellt werden. Dies dient der Verdichtung und der Minimierung des Fussabdruckes.</p> <p>Begründung: Dies dient der Verdichtung und der Minimierung des Fussabdruckes. Dies ermöglicht auch einen Nutzungsmix von Kleingewerbe/Dienstleistung im EG und Wohnen in den Obergeschossen.</p>	
60	<p>Antrag: Die Masse zur Spezialzone Bünn sollen vorgängig klar definiert werden. Giebeldächer (Bezug zur Kernzone) sind explizit vorzuschreiben und Dachausbauten zu gestatten (Ausnützung).</p> <p>Begründung: Die Formulierung in der Fussnote ("Das Abwägen d. betroffenen privaten und öffentlichen Interessen durch den Gemeinderat...") kann zu Willkür und einer Ungleichbehandlung führen. Deshalb müssen die Masse vorgängig definiert werden, damit Planungssicherheit entsteht und nicht unnötige Verhandlungen und Einsprachen zukünftiger Bauvorhaben in die Länge gezogen werden.</p>	<p>Der Spielraum in der Spezialzone Bünn soll möglichst gross bleiben. Die Sicherstellung der Planungsziele und Qualität erfolgt mittels unabhängigen Fachgutachten auf Stufe Gestaltungsplan und Bauprojekt.</p>
61	<p>Antrag: Die Nutzungsziffern in der BNO sollen durch Überbauungsziffern ersetzt werden, also wieviel Fläche prozentual der Gesamtfläche verbaut werden kann unabhängig von den Anzahl Geschossen.</p> <p>Begründung: Boden ist ein knappes Gut. Mit der Nutzungsziffer von z.B. 40% in der BZ WC wird effektiv bei einer 2-geschossigen Ausführung gerademal 20% der Fläche verbaubar. Das ist nicht mehr zeitgemäss. Verdichtetes Bauen ist so nicht möglich.</p>	<p>Ein mögliches Instrument wäre die Einführung einer Grünflächenziffer. Diese existiert in Magden jedoch nicht und ist zudem auch im Kanton Aargau nicht weit verbreitet. Entsprechend soll auch das Gemeindegebiet Bünn keine spezifische Grünflächenziffer erhalten. Der Gemeinderat erachtet die diesbezüglichen Zielvorgaben mit der bestehenden Formulierung zum Thema Freiraum als abgedeckt. Dieses Anliegen betrifft zudem die ganze BNO. Da die BNO im 2016 vollumfänglich revidiert wurde, kann eine solche Anpassung nicht bereits 5 Jahre später erfolgen (Planungssicherheit).</p> <p>Ein weiteres mögliches Instrument wäre die maximale Nutzungsziffer. Da die Spezialzone Bünn einen Dorfkerncharakter erhalten soll, wird analog der Kernzone A, Kernzone B und der Spezialzone "Im Stigler" auf eine maximale Nutzungsziffer verzichtet. Mit definierten Vorgaben / Bedingungen in der BNO und im Gestaltungsplan werden Voraussetzungen zur Verdichtung geschaffen sowie die Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume mit naturnaher und standortgerechter Bepflanzung sichergestellt.</p>

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
62	<p>Anträge:</p> <p>1. Fläche und Verlauf von Grünzone und Spezialzone "Bünn" seien gemäss dem Vorschlag (Plan) in Beilage 6 neu festzulegen.</p>  <p>2. § 10bis Abs. 2 BNO sei zu streichen und durch eine andere geeignete Bestimmung zu ersetzen, welche die bundesrechtliche Vorgabe des verdichteten Bauens tatsächlich umsetzt.</p> <p>3. § 4bis Abs. 2-10 BNO seien zu streichen und durch höchstens 3 andere geeignete Bestimmungen zu ersetzen, welche sicherstellen, dass das Bauland im Gebiet "Bünn" nach den Vorgaben des Bundesrechts innert vernünftiger Frist auch tatsächlich überbaut werden kann.</p> <p>4. Es sei zu einer Besprechung mit einer Delegation des Gemeinderates einzuladen.</p>	<p>1. Die Flächen der Übergangszone gelten, aus raumplanerischer Sicht, als Landwirtschaftsland. Es gibt somit keinen Anspruch auf Einzonung. Auch orientierte man sich, zum Zeitpunkt als man die Übergangszone definierte, an den Grenzverläufen, welche von der Güterregulierung her stammen.</p> <p>Der Gemeinderat sieht eine Zuweisung sämtlicher Schutzzonen rund um das Quellwasser-Pumpwerk Magdalena-Quelle in die Grünzone vor. Somit kann nicht von einer einseitigen, sondern einer reglementarisch korrekten Umsetzung gesprochen werden. Der Gemeinderat bedankt sich für den diesbezüglichen Input.</p> <p>Als Ausgleich für die Grünzonenzuweisung der Schutzzone S3 wird eine leichte Bauzonenausdehnung nach Osten vorgenommen.</p> <p>Bezüglich der archäologischen Fundstellen ist die Kantonsarchäologie in das jeweilige Vorplanungs- und Gesuchsverfahren einzubeziehen. Dafür haben die Gemeindebehörden die kommunalen Nutzungspläne zu konsultieren und das Gesuch über die Abteilung für Baubewilligungen der Kantonsarchäologie zu überweisen. Diese prüft dann, ob das Bauprojekt archäologische Substanz beeinträchtigt und erlässt in diesem Fall zu Handen der Bauherrschaft Auflagen. Entsprechend kann eine archäologische Fundstelle eine Bauzone überlagern.</p> <p>2. und 3. Mit § 4 und § 10 versucht der Gemeinderat die zahlreichen Eingaben bestmöglich zu berücksichtigen und umzusetzen. §4 Abs. 5 wird infolge der Eingabe gestrichen. "Stromanschlüsse für elektronische Fahrzeuge und E-Bikes."</p>

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
	<p>Begründung:</p> <p>Nach Prüfung verschiedener Varianten hat sich der Gemeinderat entschieden, die Variante 2.1 weiter zu verfolgen. Sie ist nun Gegenstand der Teiländerung Gebiet "Bünn". Die dahinterstehenden Überlegungen können meine Mandanten grundsätzlich nachvollziehen und sie bedanken sich bei Gemeinderat und Planungsbüro für die wertvolle Vorarbeit. Die nachfolgenden Überlegungen meiner Mandanten sind von der Zielsetzung getragen, ein erneutes Scheitern unter allen Umständen zu verhindern und im Gebiet "Bünn" zeitnah Bauland zu schaffen, das innert vernünftiger Frist auch tatsächlich überbaut werden kann.</p> <p>Die neue Spezialzone "Bünn" umfasst auch Flächen, die von archäologischen Fundstellen und von der Grundwasserschutzzone S3 für die Magdalena-Quelle überlagert sind. Daraus ergeben sich mögliche Konflikte zwischen Überbauung des Baulandes einerseits sowie Archäologie und Grundwasserschutz auf der anderen Seite. Zwar ist eher nicht davon auszugehen, dass die Bebaubarkeit dadurch absolut verhindert wird. Erhebliche Verzögerungen von Bauvorhaben und einschränkende Nebenbestimmungen in Baubewilligungen können sich daraus aber in jedem Fall ergeben.</p> <p>Um das zu verhindern, haben meine Mandanten auf der Grundlage der Variante 2.1 einen eigenen Vorschlag (Plan) zu Fläche und Verlauf von Grünzone und Spezialzone "Bünn" im fraglichen Gebiet ausgearbeitet und planlich festgehalten (Beilage 6).</p> <p>Wie Sie daraus ersehen, wird die bestehende Grünzone nach Osten erweitert, um auf diese Weise auch die archäologischen Fundstellen und die Grundwasserschutzzone S3 abzudecken. Zur Kompensation der dadurch verminderten Baulandfläche wird die Grenze der Spezialzone "Bünn" im Norden der neuen Grünzone parallel nach Osten verschoben. Dadurch kann zusätzlich erreicht werden, dass die Parzellen 1499, 1500 und 3166 tatsächlich und sinnvoll überbaut werden können. Da dem Gemeinderat eine gute Gestaltung des Siedlungsrandes in diesem Bereich ein grosses Anliegen ist, bieten meine Mandanten Hand, einen angemessenen Streifen auf ihren Parzellen in eine Siedlungsrandgestaltung miteinzubeziehen.</p>	

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
	<p>Meine Mandanten haben den Wunsch, ihren Vorschlag einer Delegation des Gemeinderates in einem persönlichen Gespräch näher erläutern.</p> <p>Die Regelung der Spezialzone "Bünn" in § 6 Abs. I BNO ist aus Sicht meiner Mandanten in Ordnung. Sie belässt dem Gemeinderat den für die Beurteilung des Einzelfalls notwendigen Spielraum.</p> <p>Gemäss § 10t's Abs. 2 BNO orientieren sich Bauvorhaben in der Spezialzone "Bünn" an der historischen Struktur und Raumwirkung im Dorf. Massgebend sind die Gebäudestellung, die Grosse des Baukubus, die Wirkung im Strassenraum sowie die Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse. Bezüglich der Gestaltung der Bauten und Freiräume sind die ortstypischen Elemente in einer zeitgemässen Form umzusetzen. Nach Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG muss Land, das neu einer Bauzone zugewiesen wird, innerhalb von 15 Jahren erschlossen und überbaut werden. Bei der Überbauung ist im Sinne des verdichteten Bauens das gesamte Nutzungspotenzial konsequent auszuschöpfen. Wenn Bauvorhaben in der Spezialzone "Bünn" bezüglich Stellung, Grosse, Wirkung und Baumasse durch die bestehende historische Struktur und Raumwirkung im Dorf sowie die bestehenden ortstypischen Elemente begrenzt werden, kann die bundesrechtliche Vorgabe des verdichteten Bauens nicht umgesetzt werden. Denn der heutige Zustand der Bebauung ist - wie in allen anderen Gemeinden auch - das Resultat der früheren Sach- und Rechtslage, welche diese Vorgabe gerade nicht beachtet hat und mit dem Bauland dementsprechend verschwenderisch umgegangen ist. Die Beschränkungen gemäss § 10bis Abs. 2 BNO sind daher zu streichen und durch eine andere geeignete Bestimmung zu ersetzen, welche die Vorgabe des verdichteten Bauens tatsächlich umsetzt.</p> <p>Da für die Spezialzone "Bünn" eine Gestaltungsplanpflicht gilt, können die massgeblichen raumplanerischen Interessen ohne Weiteres bei der Ausarbeitung des Gestaltungsplans berücksichtigt werden. Die Streichung und Neufassung von § 10bis Abs. 2 BNO bedeuten daher keinen Verlust, sondern im Gegenteil eine Vereinfachung.</p> <p>Gemäss § 4bis Abs. I BNO in Verbindung mit dem Bauzonen- und</p>	

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
	<p>Kulturlandplan besteht für die Spezialzone "Bünn" eine Gestaltungsplanpflicht. Für das Gestaltungsplangebiet "Bünn" gelten nach § 4bis Abs. 2 BNO nebst den Anforderungen an Arealüberbauungen zusätzlich die Zielvorgaben von § 4bis Abs. 3-9 BNO. In diesen Absätzen werden auf 2 Textseiten (!) zahlreiche Zielvorgaben bezüglich der 7 Themen Städtebau und Gestaltung, Nutzungen, Mobilität, Energie und Umwelt, Erschliessung, Freiraum und Lärmschutz umschrieben. Gemäss § 4bis Abs. 10 BNO bildet Grundlage für den Gestaltungsplan ein aus einem geeigneten Auswahlverfahren hervorgegangenes, wegleitendes Richtprojekt (Gesamtkonzept). Teil-Gestaltungspläne sind nur abgestimmt auf die Etappierung zulässig. Die etappenweise Verfügbarkeit der Wohnflächen ist vertraglich zu sichern. Wie bereits dargelegt, muss nach Art. 15 Abs. 4 lit. b Land, das neu einer Bauzone zugewiesen wird, innerhalb von 15 Jahren erschlossen und überbaut werden. Bei der Überbauung ist im Sinne des verdichteten Bauens das gesamte Nutzungspotenzial konsequent auszuschöpfen. Die in § 4bis Abs. 2-10 BNO statuierten Anforderungen und Zielvorgaben bezüglich Inhalt des Gestaltungsplans und Verfahren zu dessen Erlass sind derart zahlreich, detailliert und kompliziert, dass es ausgeschlossen ist, das neue Bauland auf diesem Weg innerhalb von 15 Jahren zu erschliessen und zu überbauen. Sie lassen sich auch beim besten Willen nicht unter einem Hut bringen. Dazu kommt, dass bei dieser enorm hohen Regelungsdichte bereits auf Stufe BNO kaum noch Handlungsspielraum und Flexibilität für die Sondernutzungsvorschriften auf Stufe Gestaltungsplan verbleibt. Stattdessen ist auf Stufe BNO inhaltlich auf lange Sicht alles schon vorgegeben und zementiert. Anpassungen können nur noch im Rahmen einer erneuten Teiländerung Gebiet "Bünn" erfolgen. Das macht keinen Sinn.</p> <p>Die inhaltlichen Anforderungen und Zielvorgaben umfassen zu einem grossen Teil auch politische und sozialpolitische Anliegen, die in einer BNO nicht geregelt werden können, und Regelungen zu rechtlichen Fragen, die bereits andernorts geregelt sind. Meine Mandanten nehmen an, dass § 4bis Abs. 3-9 BNO die gesammelten Wünsche aus den Gesprächen abbilden, die der Gemeinderat geführt hat. Aus politischer Sicht haben sie Verständnis für dieses Vorgehen und können es auch nachvollziehen. Mit</p>	

Nr.	Antrag und Begründung	Bemerkung
	<p>einem derart überladenen Fuder wird man aber nicht ans Ziel kommen. Insbesondere können damit die bundesrechtlichen Vorgaben der Überbauung innert 15 Jahren und des verdichteten Bauens nicht erreicht werden. Das gilt umso mehr, als nach den verfahrensmässigen Vorgaben dem eigentlichen Gestaltungsplanverfahren auch noch ein "geeignetes Auswahlverfahren" (was auch immer damit gemeint sein mag) vorgeschaltet ist und Teil-Gestaltungspläne nur sehr eingeschränkt zulässig sind. Die Gestaltungsplanung ist inhaltlich viel zu kompliziert und verfahrensmässig viel zu schwerfällig.</p> <p>Es muss aber unbedingt sichergestellt werden, dass die Einzonung "Bünn" nun endlich ans Ziel kommt. Weniger ist deshalb mehr. Die Anforderungen und Zielvorgaben bezüglich Inhalt des Gestaltungsplans und Verfahren zu dessen Erlass müssen massiv reduziert und vereinfacht werden. § 4bis Abs. 2-10 BNO sind zu streichen und durch höchstens 3 andere geeignete Bestimmungen zu ersetzen, welche sicherstellen, dass das Bauland im Gebiet "Bünn" nach den Vorgaben des Bundesrechts innert vernünftiger Frist auch tatsächlich überbaut werden kann.</p>	