

Quartierverein Klosterzelg-Reutenen, gegr. 1911

Einschreiben

Gemeinderat Windisch
Gemeindehaus
5210 Windisch

Windisch, 22. März 2010

Gestaltungsplan "Fehlmannmatte", Mitwirkung und öffentliche Auflage

Sehr geehrter Herr Gemeindeammann,
sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Wir beziehen uns auf die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes "Fehlmannmatte" und ergeben fristgerecht Einsprache. Ausserdem beteiligen wir uns mit der nachfolgenden Eingabe auch am zeitgleich angesetzten Mitwirkungsverfahren betr. Gestaltungsplan "Fehlmannmatte". Die beantragten Änderungen samt Begründungen werden im Folgenden aufgelistet.

1. Vorbemerkungen

Die parallele Durchführung von vier verschiedenen Verfahren (Mitwirkungsverfahren Gestaltungsplan, Auflage Gestaltungsplan, Mitwirkungsverfahren Teiländerung Nutzungsplanung und Auflage Teiländerung Nutzungsplanung) scheint uns im vorliegenden Fall äusserst problematisch. Zur Gewinnung von Anregungen und Verbesserungsvorschlägen sowie zur besseren Wahrung der Mitspracherechte der betroffenen Kreise hätte sich zumindest die vorgängige, separate Durchführung des Mitwirkungsverfahrens zum Gestaltungsplan Fehlmannmatte aufgedrängt. Mit der gewählten Vorgehensweise wird den vom Bauvorhaben betroffenen juristischen und privaten Personen der Weg eines formellen Einspracheverfahrens geradezu aufgezwungen.

Wir möchten im Zusammenhang mit der vorliegenden Eingabe allerdings festhalten, dass wir das Projekt zur besseren Nutzung des zentral gelegenen Areals der Fehlmannmatte grundsätzlich als sinnvoll und für die Entwicklung der Gemeinde Windisch nützlich ansehen. Die nachfolgenden Bemerkungen betreffen denn auch im Wesentlichen die verkehrstechnischen Auswirkungen und stellen das Bauprojekt als solches nicht in Frage.

Wir erlauben uns den Hinweis, dass es sich bei der vorliegenden Einsprache nicht um eine Einzeleinsprache handelt, sondern um die Eingabe einer Körperschaft, welche sich seit langem mit quartierspezifischen Entwicklungsfragen befasst und welche seit Jahren die Anliegen der Quartierbevölkerung auf kommunaler und interkommunaler Ebene vertritt. Der Quartierverein Klosterzelg-Reutenen hat in den vergangenen Jahren insbesondere die Verkehrspolitik im Bereich Klosterzelg-Reutenen eng verfolgt und auch mitgestaltet. Vor diesem Hintergrund erstaunt es uns ein wenig, dass der Quartierverein nicht bereits im Vorfeld der Auflage des vorliegenden Gestaltungsplan entsprechend kontaktiert worden ist.

Wir erwarten auf alle Fälle, dass die nachfolgend beantragten Änderungen ernsthaft geprüft, eingehend mit Vertretern des QV Klosterzelg-Reutenen besprochen und angemessen berücksichtigt werden.

2. Einsprachelegitimation

Der Quartierverein Klosterzelg-Reutenen ist ein Verein im Sinne von Art. 60 ff. ZGB, welcher gemäss Ziffer I.2. der Statuten die Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner der Gebiete Klosterzelg und Reutenen innerhalb der Gesamtgemeinde Windisch und gegenüber den angrenzenden Gemeinden wahrnimmt. Vom Gestaltungsplan Fehlmannmatte und insbesondere von den verkehrstechnischen Auswirkungen sind sämtliche Mitglieder des Quartiervereins Klosterzelg-Reutenen direkt betroffen. Gestützt auf die einschlägige Rechtsprechung ist der Verein damit im vorliegenden Verfahren beschwerdelegitimiert (egoistische Verbandsbeschwerde).

Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Stadt Brugg im Verfahren betr. Gestaltungsplan "Areal Brugg Kabel AG" im Einspracheentscheid vom 23. Januar 2008 die Legitimation des Quartiervereins Klosterzelg-Reutenen zur Einsprache gegen den Gestaltungsplan ausdrücklich anerkannt hat.

3. Gestaltungsplan "Fehlmannmatte"

a. Allgemeines

Westlich des Planungsperrimeters befindet sich das Einfamilienhausquartier Klosterzelg, welches gemäss Bauzonenplan der Gemeinde Windisch in der Wohnzone W2 liegt. In dieser Zone sind Bauten bis zu einer Höhe von 7 Metern zulässig (§ 9 Abs. 1 BNO). Der

Gestaltungsplan ermöglicht auf dem Areal Fehlmannmatte massive Baukörper bis zu einer Höhe von 18 Metern, teilweise bis unmittelbar an die Zonengrenze zur Zone W2. Eine Übergangszone wird nicht ausgeschieden. Der unvermittelte Übergang vom kleinräumig strukturierten Einfamilienhausquartier zu den massiven Baukörpern des Planungsperimeters vermag nur in eingeschränkter Masse zu befriedigen. Immerhin wurden durch die Umgruppierung der Baukörper gegenüber der ursprünglichen Projektidee entscheidende Verbesserungen erzielt und grenzt nicht der gesamte Planungsperimeter im Westen unmittelbar an die Wohnzone W2 an. Dass eine Integration in die bestehenden Strukturen ohne Verlust architektonischer Qualität möglich ist, zeigen die Hallerbauten der Fachhochschule Nordwestschweiz in der unmittelbaren Umgebung des Planungsperimeters, welche die Identität des angrenzenden Wohnquartiers nicht beeinträchtigen und in einem fruchtbaren Dialog zu den gewachsenen Strukturen stehen.

Da sich jedoch gemäss unserem Kenntnisstand die unmittelbar betroffenen Anstösser mit dem heute vorliegenden Projekt bis zu einem gewissen Grad identifizieren können und das Gestaltungsplanverfahren nicht mit Weiterungen belastet werden soll, verzichten wir hinsichtlich der Integration des Gestaltungsplanperimeters in die gewachsenen Strukturen auf einen formellen Antrag. Wir geben jedoch unserer Hoffnung Ausdruck, dass im Rahmen der Detailgestaltung der Baukörper im Perimetergebiet auf Lösungen geachtet wird, welche dem Charakter des angrenzenden Wohngebietes Rechnung tragen.

b. Erschliessung

§ 14 Abs. 1 der Sondernutzungsvorschriften legt fest, dass die verkehrsmässige Erschliessung und Anlieferung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters primär über die Klosterzelgstrasse erfolgen soll. Bei der Klosterzelgstrasse handelt es sich um eine Quartierstrasse, welche in unmittelbarer Nähe des Perimeters in die Zürcherstrasse (K117) mündet. Im Planungsbericht wird vor diesem Hintergrund denn auch ausgeführt, dass die verkehrsmässige Erschliessung des Perimetergebietes hauptsächlich über die Klosterzelgstrasse abgehend von der Zürcherstrasse und dem künftigen Kreisell "Harmonie" (Planungsbericht Seite 28) vorgesehen ist. Der Vorbehalt, dass die Erschliessung "hauptsächlich über die Klosterzelgstrasse" erfolgen soll, verstehen wir dahingehend, dass damit die Anordnung von Parkplätzen auf dem Projektareal entlang der Römerstrasse ermöglicht werden soll. Die so skizzierte Erschliessung ist naheliegend, logisch und nachvollziehbar.

Die heute existierenden, tatsächlichen Umstände lassen jedoch erwarten, dass die eben beschriebene, direkte Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters via Zürcherstrasse und Klosterzelgstrasse zumindest teilweise ein theoretisches Konstrukt bleiben wird. Den Gemeindebehörden und auch den mit der Gestaltungsplanung befassten Fachleuten dürfte hinlänglich bekannt sein, dass sich aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Zürcher- und Hauserstrasse in den Stossverkehrszeiten am Morgen, Mittag und Abend Rückstaus bilden. Gemäss den Prognosen der kantonalen Verwaltung wird dieser Zustand auch mit der Realisierung des Kreisells Harmonie keine grundlegende Änderung

erfahren. Die starke Belastung der Zürcher- und Hauserstrasse auf dem Gebiet der Gemeinde Windisch hat zur Folge, dass insbesondere während der Stossverkehrszeiten das Quartierstrassennetz des Quartiers Klosterzelg-Reutenen mit Ausweichverkehr stark belastet wird. Vor diesem Hintergrund liegt es auf der Hand, dass sich der motorisierte Individualverkehr vom und zum Planungsareal während der Stossverkehrszeiten zu einem grossen Teil nicht wie vorgesehen via Zürcherstrasse und Klosterzelgstrasse abwickeln, sondern die Achsen Klosterzelgstrasse - Bachmattstrasse - Habsburgstrasse - Kreisel Coop und Klosterzelgstrasse - Reutenenstrasse - Kreisel Baschnagel benutzen wird. Die Erschliessung der nahegelegenen Hallerbauten der Fachhochschule, welche ebenfalls über die Klosterzelgstrasse geführt wird, bietet besten Anschauungsunterricht für eine derartige Verkehrsentwicklung. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass auf dem Areal der Hallerbauten 150 Parkplätze bestehen. Auf dem Planungsareal sind hingegen rund 230 Parkplätze vorgesehen, womit im Vergleich zu den Hallerbauten ein rund anderthalbfaches Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Im weiteren ist darauf zu verweisen, dass die Klosterzelgstrasse bereits heute stark mit Verkehr von und zu den Kabelwerken Brugg belastet ist. So wird aus betrieblichen Gründen insbesondere der Schwerverkehr von und zu den Kabelwerken Brugg im Einbahnverkehr über die Industrie- und Klosterzelgstrasse geführt. Ausserdem erfolgt auch der Zugang zu den Parkplätzen auf den SBB-Arealen teilweise über die Klosterzelgstrasse. Der Quartierverein Klosterzelg-Reutenen vertritt mit Nachdruck die Ansicht, dass die Klosterzelgstrasse in ihrer Funktion als Quartierserschliessungsstrasse mit dem heutigen Verkehrsaufkommen zur Genüge belastet und eine weitere Steigerung des Verkehrsaufkommens nicht mehr tolerierbar ist. Dabei spielt auch der Umstand eine Rolle, dass es sich bei der Klosterzelgstrasse um einen relativ engen Strassenzug mit zahlreichen unübersichtlichen Einmündungen von Seitenstrassen handelt, welcher mitten durch ein Einfamilienhausquartier führt. An verschiedenen Stellen wird die Klosterzelgstrasse zudem durch Langsamverkehrsverbindungen - darunter Schulwege - gekreuzt.

Es ist dem Quartierverein Klosterzelg-Reutenen bewusst, dass konkrete Bestrebungen im Gang sind, die Verkehrsprobleme im Quartier Klosterzelg-Reutenen in den Griff zu bekommen. Unter anderem liegen Vorschläge der Arbeitsgruppe Verkehr Klosterzelg-Reutenen vor, welche nach der Umsetzung eine nachhaltige Verbesserung erwarten lassen. Im weiteren wird für den Verkehr aus Richtung Süden in das Zentrum Brugg-Windisch offenbar eine Zuflusssteuerung untersucht, mit welcher der Stauproblematik auf der Hauserstrasse wirkungsvoll begegnet werden könnte. Bei den erwähnten Massnahmen handelt es sich im heutigen Zeitpunkt allerdings höchstens um Vorschläge, welche die notwendigen Bewilligungsverfahren noch nicht durchlaufen haben und auf deren Realisierung im heutigen Zeitpunkt nicht abgestellt werden darf. Insbesondere hinsichtlich der von der Arbeitsgruppe Verkehr Klosterzelg-Reutenen vorgelegten Vorschläge, welche unter anderen die Sperrung von Strassenzügen im Quartier vorsehen, ist Widerstand zu erwarten und scheint eine Realisierung noch keineswegs gesichert.

Vor diesem Hintergrund erachten wir es als zwingend, im Gestaltungsplan Fehlmannmatte Bestimmungen zu verankern, mit welchen den vom Gestaltungsplanperimeter ausgehenden, zusätzlichen Verkehrsbelastungen des westlichen Teils der Klosterzelgstrasse und des übrigen Quartierstrassennetzes wirkungsvoll begegnet werden kann. In erster

Linie ist dabei die Erschliessung des Projektareals näher zu definieren. Wir beantragen deshalb folgende Änderung von § 14 Abs. 1 der Sondernutzungsvorschriften:

Antrag:

§ 14 Abs. 1 der Sondernutzungsvorschriften ist wie folgt zu fassen:

"¹ Die verkehrsmässig Erschliessung und Anlieferung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters erfolgt über die Zürcherstrasse - Klosterzelgstrasse und die Hauserstrasse - Römerstrasse. Erschliessungsverkehr über das übrige Quartierstrassennetz des Quartiers Klosterzelg-Reutenen ist mit geeigneten Massnahmen zu verhindern."

Da im heutigen Zeitpunkt die weitere Entwicklung hinsichtlich der Verkehrslenkung im Quartier Klosterzelg-Reutenen noch nicht klar fassbar ist, macht es wenig Sinn, allfällige Massnahmen bereits heute zu untersuchen und zu definieren. Werden die Vorschläge der Arbeitsgruppe Verkehr Klosterzelg-Reutenen in der heute vorliegenden Form umgesetzt, erübrigen sich besondere Massnahmen im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplanperimeter, da zusätzlicher Erschliessungsverkehr durch das Quartier wirkungsvoll unterbunden wird. Für den Fall, dass die erwähnten Massnahmen nicht realisiert werden, sind jedoch entsprechende Schritte und Handlungsdirektiven vorzusehen. Vor diesem Hintergrund ist eine Bestimmung in die Sondernutzungsvorschriften aufzunehmen, welche spätestens für den Zeitpunkt des Baubewilligungsgesuchs die Vorlage eines Erschliessungsberichtes verbindlich vorschreibt. Im betreffenden Bericht sind Massnahmen aufzuzeigen, mit welchen dem Erschliessungsverkehr durch das Wohnquartier Klosterzelg-Reutenen wirkungsvoll begegnet werden kann. Dabei ist eine entsprechende Kostenbeteiligung der Grundeigentümer in geeigneter Form zu verankern.

Antrag:

§ 14 der Sondernutzungsvorschriften ist wie folgt zu ergänzen:

"³ Spätestens mit dem Baugesuch ist ein Bericht hinsichtlich der Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters für den motorisierten Individualverkehr vorzulegen. Der Bericht zeigt insbesondere Massnahmen auf, mit welchen eine Belastung des übrigen Quartierstrassennetzes des Quartiers Klosterzelg-Reutenen mit Erschliessungsverkehr von und zum Gestaltungsplanperimeter verhindert werden kann. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist vor Erteilung der Baubewilligung zwischen der Gemeinde Windisch und dem Grundeigentümer/Investor eine Vereinbarung über die Kostenbeteiligung an allfällig notwendigen Massnahmen abzuschliessen."

Wir weisen darauf hin, dass dem Wortlaut der beantragten Änderungen vorläufige Abklärungen zugrunde liegen. Wir behalten uns vor, im Laufe des Verfahrens den Wortlaut insofern anzupassen, als neue Erkenntnisse dies notwendig machen.

c. Abschliessende Bemerkungen

Im Rahmen von abschliessenden Bemerkungen möchten wir es nicht unterlassen, auch die uns positiv erscheinenden Aspekte des Gestaltungsplanes hervorzuheben. So begrüßen wir es ausdrücklich, dass über den Gestaltungsplanperimeter eine Langsamverkehrsverbindung vorgesehen ist, welche uns auch in ihrer örtlichen Orientierung nachvollziehbar erscheint. Nicht unproblematisch erscheint uns dabei allerdings die Anbindung der Langsamverkehrsverbindung in der nordöstlichen Ecke des Areals an die umliegenden Bereiche. Eine sinnvolle Fortsetzung der Verbindung würde eine Querung der Zürcherstrasse voraussetzen, was an der genannten Stelle zwischen Einmündung der Klosterzelgstrasse in die Zürcherstrasse und unmittelbar nordwestlich des Kreisels Harmonie zu Problemen führen kann.

Positiv werten wir im Übrigen, dass die Bauten auf dem Gestaltungsplanperimeter in der Minergie-Bauweise erstellt werden.

Wir ersuchen Sie, den beantragten Änderungen stattzugeben und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Quartierverein Klosterzelg-Reutenen
Für den Vorstand: Ueli Widmer, Präsident