

Windisch, 5. Dezember 2016

Gemeinderat Windisch
5210 Windisch

Einsprache zum Baugesuch von BRUGG Immobilien AG: Centurion Tower in Windisch

Sehr geehrte Frau Gemeindeammann
sehr geehrte Gemeinderätin und Gemeinderäte

Wir erheben Einsprache in einzelnen Punkten gegen das Bauvorhaben „Centurion Tower“ in Windisch.

Legitimation

Als AnwohnerInnen haben wir Sichtkontakt zum künftigen Hochhaus, das unmittelbar an unser Quartier angrenzt. Das Quartier Klosterzelg ist auf die Einkaufsmöglichkeiten in Brugg und den Bahnhof Brugg ausgerichtet, unser täglicher Arbeits- und Freizeitweg führt am künftigen Tower vorbei.

Einsprache

1. Baulinien und Nutzungen bzw. Verhältnis Freifläche und bebaute Fläche

Im Rahmen von Planung und Bau der Fachhochschule entwickelte die VisionMitte einen Entwicklungsrichtplan in dem das Baufeld D als Standort für ein Hochhaus festgelegt wurde.

Der Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften wurde 2010 verabschiedet ohne dass bereits ein konkretes Bauprojekt vorlag. Im Entwicklungsrichtplan ist für das Teilgebiet 3 die Hauptnutzung mit "Industrie, Dienstleistung, Bildung" festgehalten. Dabei wurde ein minimaler Wohnanteil von 15% für die gesamte Fläche festgelegt. Im Gestaltungsplan wurde diese Hauptnutzung des künftigen Towers mit Dienstleistung (Hotel, Büros) implizit übernommen, deshalb wurde ein minimaler Wohnanteil gemäss BNO §13 Abs.4 (mindestens 25%) vorgeschrieben, inkl. der Nutzungsübertragung "Wohnen" der bereits erstellten Bauten im Areal Brugg Kabel AG. Seit 2010 hat sich die Wirtschaftslage verändert. Nicht mehr Büroräumlichkeiten für Dienstleistungsunternehmen sind gefragt, sondern Wohnungen. Mit der nun vorliegenden Baueingabe mit praktisch ausschliesslich Wohnungen neben der Nutzung als Hotel setzt die Bauherrschaft gänzlich neue Akzente, die zwingend anhand der im Gestaltungsplan vorgesehenen Zielvorstellungen architektonischer und siedlungstechnischer Planung und aufgrund der in ihren Grundsätzen zu berücksichtigten BNO im Rahmen einer gesamtheitlichen Betrachtung neu bewertet werden müssen.

Der Tower wird so zum Wohnhaus mit Hotelteil. Ein so hoher Wohnanteil bedeutet aber auch andere Bedürfnisse und ein anderes Verhalten der Nutzer, jetzt eben einer massiv erhöhten Anzahl an Bewohnerinnen und Bewohnern in einer Umgebung, die von Bildungseinrichtungen, Dienstleistern und Industrie geprägt ist (und sich klar vom angrenzenden Wohngebiet abhebt). Gemäss BNO gelten für ein Mehrfamilienhaus spezifische Anforderungen wie z.B. bezüglich Veloparkplätze, genügend grosse und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und dergleichen, sowie ein Kinderspielplatz. Diese Anforderungen konnten im

aktuellen Gestaltungsplan 'Baufeld D' gar nicht berücksichtigt und im Genehmigungsverfahren auch nicht beurteilt werden.

Das Verhältnis bebauter Grund und Freifläche wurde nicht klar festgelegt. Es ergibt sich einzig aus dem maximal festgelegten Bauvolumen, der nordwestlichen Pflichtbaulinie und der Höhe des Towers. Damit entsteht eine Asymmetrie zwischen der spezifischen Nutzung und den damit verbundenen neuen Anforderungen an beispielsweise die Freifläche (z.B. Kinderspielplatz), die gemäss ERP VisionMitte ein öffentlicher Freiraum ist.

Aus unserer Sicht sollte unter diesen Rahmenbedingungen der Gestaltungsplan angepasst werden, beziehungsweise hätte die Bauherrschaft eine Anpassung des bestehenden Gestaltungsplans an die neuen Bedürfnisse vornehmen, beziehungsweise beantragen müssen. Das Instrument des Gestaltungsplanes ist ja genau dafür vorgesehen, Abweichungen von der BNO für ganz bestimmte Situationen grundeigentümergebunden zu regeln. Damit hätte auf die neue Ausgangslage: Wohnhaus mit Hotelanteil in der Sondernutzungsplanung mit entsprechend angepassten Sondernutzungsvorschriften reagiert werden können und müssen. Denn mit dem vorliegenden Baugesuch entstehen grundsätzliche Konflikte wie wir sie oben beschrieben haben. Die Bewilligungsfähigkeit des Baugesuchs ist ohne eine solche Anpassung des GP 'Baufeld D' nicht gegeben.

Bei der Mitwirkung zum Gestaltungsplan wurde verlangt, dass der künftige Tower auf der Seite Untere Klosterzelgstrasse die Abstandsbestimmungen der Gemeinde Windisch einhalten soll. Das Begehren wurde abgelehnt. Dass nun auf der Parzellengrenze gebaut werden soll, ist trotzdem störend. Der Gemeinderat schreibt in seiner Stellungnahme dazu (Mitwirkungsbericht Okt. 2010) : "Im Gestaltungsplan wird lediglich ein Baubereich definiert, nicht aber der Grundriss. ... Somit ist die genaue Form und Ausgestaltung des Hochhauses nicht abschliessend festgelegt." Das vorliegende Bauprojekt nutzt für den Baukörper die vorgegebenen Baulinien voll aus. Dies verstärkt das Unverhältnis zwischen Bauvolumen und Freifläche: Das Bauvorhaben profitiert übermässig vom Freiraum, der von der öffentlichen Hand mit den Freiflächen rund um den Campus bereitgestellt wird und nicht - wie es normalerweise der Fall sein sollte - in erster Linie von unmittelbar dem Tower zugehörigen Freiflächen.

Anträge:

1.1. Der Gestaltungsplan ist zu überarbeiten, auf das aktuelle Bauprojekt (Wohnhaus mit Hotelteil) anzupassen und mit dem aktualisierten Baugesuch erneut aufzulegen.

1.2. Die Baulinie an der Unteren Klosterzelgstrasse muss die Abstandsbestimmungen der Gemeinde Windisch einhalten. Der Tower könnte schmaler (weniger bebaute Fläche) und dafür höher gebaut werden (ev. Höhenkote, die auf das Maximum des 2016 neu erstellten Hochhauskonzeptes abstellt).

2. Fassade

Gemäss GP 'Baufeld D' "sind die Fassaden sowohl grossflächig zu gestalten und vertikale Akzente subtil zu gliedern, als auch die Farben und Materialien im Kontext zur Umgebung und im Rahmen der Hochhaustypologie sorgfältig abzustimmen...." . Leider wirkt die Fassade etwas gar gewöhnlich. In den Sondernutzungsvorschriften §7 Abs.2 wird verlangt, "...die Fassaden...grossflächig zu gestalten und vertikale Akzente subtil zu gliedern". Die vorgesehene Fassade nimmt diese Vorgabe nicht auf, sie könnte und müsste in der Gliederung mehr Leichtigkeit erhalten.

Es ist nicht bekannt, welche Materialien im Detail verwendet werden sollen. Der Quartierverein Klosterzelg-Reutenen hat in seiner Einsprache zum Gestaltungsplan verlangt, dass "...die verwendeten Materialien so zu wählen sind, dass keine störenden Effekte wie beispielsweise Reflexionen auftreten." Der Einwand wurde abgelehnt, doch ist im Protokoll des Gemeinderates vom 20.12.2010 festgehalten: "Im Rahmen der Baubewilligung kann die Gemeinde ein Fassadenmuster fordern, um die Wirkung vor Ort beurteilen zu können".

Antrag:

2.1. Vor dem Erteilen einer Baubewilligung soll das Erscheinungsbild überarbeitet und mit einem Fassadenmuster visualisiert werden.

3. Gestaltung Freifläche

• Allgemeines

Wie oben erwähnt, ist die Freifläche zwischen Tower, dem öffentlichen Fuss- und Radweg, der Kantonsarchäologie und dem Fachhochschulbau "Nord" eine öffentliche Freifläche, die gemäss ERP Vision Mitte ein "attraktiv ausgestalteter Langsamverkehrsraum" sein soll. Der Gestaltungsplan präzisiert diese Vorgabe und hält im Bericht S. 26 Grundsätze zum Freiraum folgendes fest: "Der Bereich Baufeld D und deren Freihaltbereiche liegen inmitten des ERP und bilden das Zentrum, bzw. einen wichtigen Eckpunkt des Gebiets. Dessen Gestaltung ist daher von elementarer Wichtigkeit, um mit den angrenzenden Freiräumen ... eine ganzheitliche Identität zu schaffen.....Der Freihaltbereich ist als Mischverkehrsfläche mit Platzcharakter zu gestalten....Besonderes Augenmerk ist auf die Einpassung an die angrenzenden Flächen zu legen."

Die vorgesehene Platzgestaltung erfüllt keine dieser Vorgaben! Insbesondere durch die Absenkung des Platzes von der Steinackerstrasse zum öffentlichen Fuss- und Radweg entlang der Werkhalle H14 der BRUGG Kabel AG wird der Freiraum eingeschränkt und die private Nutzung privilegiert. Massiv verstärkt wird diese einschränkende Wirkung mit der Verkehrsführung der Anlieferung, die vom Gestaltungsplan abweicht, sowie der Platzierung der Veloständer auf dem öffentlichen Freiraum. Da der Tower nun ein Wohnhaus ist und kein Büro-, bzw. Dienstleistungsgebäude, fehlt auch ein Spielplatz.

• Wettbewerbspflicht

Es ist uns nicht bekannt, dass ein eigenständiger Wettbewerb für die Freiraumgestaltung durchgeführt wurde. Im Rahmen des Architekturwettbewerbes gingen die Wettbewerbsbeiträge zwangsläufig von anderen Nutzungsvorgaben für den Freiraum aus, als sie nun das Baugesuch zur Realisierung bringen will: Sie hatten den vom Baugesuch nun widersprochenen GP 'Baufeld D' zur Grundlage (vgl. Antrag 1.1.). Die neue Situation verlangt einen Wettbewerb für die Gestaltung.

Antrag

3.1. Es wird ein Wettbewerb für die Gestaltung des Freiraums ausgeschrieben.

• Gestaltung des öffentlichen Freiraumes und Absenkung des Terrains

In den Sondernutzungsvorschriften ist im §8 Abs 5 zu lesen, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Konzept vorzulegen ist, das die Ziele des ERP bezüglich Freihaltbereich Verbindung Campus Terminal und Campus Treppen (TT) und der Anliegen des Langsamverkehrs konkretisiert und sicherstellt. Im Konzept des Büros Vulkan ist die Ausgangslage mit der städtebaulichen Einbindung festgehalten. Das sehr knapp gehaltene Konzept (15 Zeilen) beschreibt die Unterteilung in einen öffentlichen Teil, der vor allem das Aussencafé des Restaurants beinhaltet, und mittels der Geländeabsenkung einen eher privaten, der für die Bewohner des Towers vorgesehen ist mit Eingang zu Veloraum und den grosszügigen Veloabstellflächen auf dieser Freihaltzone. **Dies widerspricht dem Gestaltungsplan.** Der Freiraum muss gemäss Gestaltungsplan als ein von der Öffentlichkeit nutzbarer und entsprechend einladender Freiraum gestaltet werden. Die vorgesehene private Nutzung durch die Bewohner des Towers entspricht in keiner Art und Weise den

Vereinbarungen, die im Rahmen der aufwändigen Planung und der Regelungen für dieses Gebiet mit einer hohen Verbindlichkeit gemacht worden sind!

Die Terrainabsenkung samt der Rampe mit 12% Neigung, die sämtlichen Gestaltungsgrundsätzen im Gebiet der Hallerbaute und des Campus widerspricht und als ortsuntypisch zu beurteilen ist, verhindert ein "Platzfeeling" und eine Eingliederung des Platzes in die Freiräume Campus Boulevard, Campus Treppen und Campus Terminal und ist deshalb abzulehnen. Dieser zentrale Platz im Gelenk zwischen den verschiedenen Aussenbereichen soll deren Verbindung sicherstellen. Dies ist nur möglich, wenn die Freiflächen auf einer einzigen Ebene liegen. Einen Freiraum mit Platzcharakter zu gestalten, heisst auch, ihn von all den geplanten Veloständern zu befreien und ihn grosszügig mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen, zumindest dort, wo es der Untergrund zulässt: nordwestlicher Teil der Freifläche, mit Verbindung zum Platz vor der Kantonsarchäologie, die ebenfalls mit Bäumen gestaltet ist. Der Rest des Platzes sollte ein freier, dem Campus FORUM vergleichbar gegliederter Raum bleiben, damit der Platzcharakter sichtbar und erlebbar wird.

Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb ein grösserer Teil der Freifläche dazu genutzt wird, die vorgeschriebene Anzahl Veloparkplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner des Towers zu erfüllen. Die Veloparkplätze auf dem Freiraum entsprechen nicht der Nutzung des Platzes als öffentlicher Freiraum. Für die BewohnerInnen des Towers sind Veloparkplätze innerhalb des Gebäudes ohnehin vorzuziehen: das Velo ist damit im geschützten und klimatisierten Bereich parkiert.

Anträge

3.2. Die Absenkung des Geländes ist nicht zu gestatten.

3.3. Der Freiraum ist als Platz mit Platzcharakter zu gestalten. Statt der wild verteilten Flächen mit Staudenmischpflanzungen (Sträucher sind zwar dargestellt, aber nicht als solche bezeichnet) sollen Bäume in einer klaren Gliederung gepflanzt werden. Der Rest der Freifläche soll – analog zum Campus Boulevard – frei bleiben.

3.4. Die für den Tower vorgeschriebenen Veloabstellplätze sind in das Gebäude des Towers zu integrieren.

- **Anlieferung**

Im Bericht zum Gestaltungsplan sind 3 mögliche Verkehrsführungen zur Anlieferung festgehalten. Gemeinsam ist allen Varianten, dass sie entlang des Towers verlaufen und nicht den Freiraum durchschneiden. Die vorgesehene Verkehrsführung entlang des Fachschulgebäudes, mitten durch die Freifläche, die als Verbindung im Raum "TT" (vom Campus Terminal zu den Campus Treppen) konzipiert ist, ist abzulehnen. Ausserdem ist die Anlieferung zu grossflächig dimensioniert; dies kann ohne Einbusse der Versorgung redimensioniert werden. Da auf die Geländeabsenkung verzichtet werden soll, erfolgt die oberirdische Anlieferung entlang des Towers. Sie kann deutlich besser in die Freifläche integriert werden, da ja die Zeiten für die Anlieferung laut Gestaltungsplan begrenzt sind. Damit werden auch Verkehrskonflikte (ohnehin Zone 20) mit dem Langsamverkehr und dem Aufenthalt im Freiraum entschärft.

Anträge

3.5. Die Verkehrsführung der Anlieferung erfolgt entlang dem Tower, wie es im Gestaltungsplan vorgesehen ist.

3.6. Die Dimension der Verkehrsfläche der Anlieferung ist auf ein Minimum, das heisst eine Spur, zu begrenzen und auf dem Niveau des Erdgeschosses zu realisieren.

- **Kinderspielplatz**

Wie oben beschrieben wurde im Gestaltungsplan ein möglicher Kinderspielplatz nicht erwähnt. Die Bauherrschaft stellt ein Ausnahmegesuch, um den Vorgaben der BNO §50 nicht folgen zu müssen. Sie verzichten allerdings auf ein klares Konzept für einen Kinderspielplatz auf der Freifläche, sondern es wird in einer Grafik auf die umliegenden Freiflächen verwiesen, die genügend Raum für das Spiel von Kindern bieten würden. Im Sinne der Rechtsgleichheit mit anderen Bauprojekten soll auch die Bauherrschaft der Centurion Tower einen Kinderspielplatz erstellen, der allerdings – weil der Freiraum öffentliche Fläche ist – allen Kindern zur Verfügung stehen muss und auch entsprechend angelegt wird. Es kann nicht ausschliesslich der bereits bestehende öffentliche Raum rund um den Tower als Spielplatz für die im Tower wohnenden Kinder genutzt werden (vgl. unsere Ausführungen unter Ziffer 1 bzgl. neue Wohnanteile).

Der Tower ist vor allem ein Hochhaus zum Wohnen. Von den gut 100 Wohnung ist knapp die Hälfte für das Wohnen mit Kindern geeignet (3,5 oder 4,5 Zimmer). Wir gehen davon aus, dass von der Bruttogeschossfläche von 16'237m² etwa 12'000m² für die Wohnungen zur Verfügung stehen. Grob gerechnet ist damit auch cirka die Hälfte der Bruttogeschossfläche für die Berechnung des Kinderspielplatzes gemäss BNO §50 massgebend. Das würde bedeuten, dass der Kinderspielplatz eine Fläche von 900m² ausweisen müsste, was vermutlich nahezu der gesamten Freifläche entspricht. Die vorgeschlagene Spielecke mit Sandspiel und Holzrugel genügt keinesfalls als Spielplatz und somit auch nicht für eine Bewilligung des Ausnahmegesuches.

Innerhalb des Freiraumes einen ansprechenden und für Kinder attraktiven und sicheren Spielplatz zu haben, wertet auch den gesamten Raum der Vision Mitte auf. Der Spielplatz soll grosszügig gestaltet sein, entsprechende Kriterien sind im geforderten Wettbewerb zu verankern. Zum Beispiel könnte auch der Notausgang der Parkgarage in einen Kinderspielplatz integriert werden u.a. durch eine Ausdehnung des Daches. Für die Betreuung und Erneuerung des Spielplatzes soll die Bauherrschaft Brugg Immobilien AG verpflichtet werden.

Anträge:

3.7. Es soll ein ansprechender öffentlicher Spielplatz gestaltet werden, der einen grösseren Teil des Freiraumes einnimmt.

3.8. Betreuung des Platzes und die Erneuerung der Spielgeräte wird durch Brugg Immobilien AG sichergestellt

4. Baustelleninstallation und Baustellenverkehr

• Langsamverkehr

Es ist uns ein Anliegen, dass die Bauzeit des Centurion Towers möglichst verträglich für alle Beteiligten gestaltet wird. Laut Informationen der Bauherrschaft wird ja mit einer Bauzeit von 2 1/2 Jahren gerechnet. An einer Info-Veranstaltung nach Einreichung des Baugesuches wurde über das Projekt informiert. Als Anwohner hätten wir eine offensivere und frühzeitige Information und den Austausch geschätzt, vor allem bezüglich der Auswirkungen der Baustelle für das Quartier und dem Zugang zu Bahnhof und den Geschäften in Brugg. Der vorgelegte Baustelleinrichtungsplan ist schwierig zu lesen, weil die tatsächlichen Gebäude des Campus darauf nicht klar ersichtlich sind. Der Zugang für den Langsamverkehr vom Quartier zum Bahnhof ist massiv eingeschränkt: Der Arenafussweg und der Zugang von der Unteren Klosterzelgstrasse zum Bahnhof werden gesperrt. Auf dem Plan ist unklar, wie der Langsamverkehr von den Campustreppen überhaupt in die Steinackerstrasse gelangen soll, da die Bauabschränkung bis zur Einmündung der Fahrbahn der Campustreppen reicht. Eine Veloroute ist nicht vorgesehen. Das vorliegende Konzept überzeugt nicht, da es in erster Linie auf eine möglichst einfache Baustelleninstallation der Bauherrschaft abstützt und in keiner Weise auf die wohl wichtigeren Bedürfnisse des Langsamverkehrs vom und zum Bahnhof Rücksicht nimmt. Nebst Einwohnerinnen und Einwohnern von Windisch sind das auch die Studierenden der FHNW. Das Schliessen des Arenafussweges mit dem Ersatz der Rampe bei den Campustreppen wird als nicht tauglich bewertet für

den Pendlerverkehr zum und vom Bahnhof: Er verbindet und kreuzt sich mit dem Weg, den täglich hunderte von Studierenden benutzen. Die geplante Verkehrsführung für den Fussgänger- und Veloverkehr ist aufgrund der Masse der Benutzer, deren unterschiedlichen Geh- und Fahrrichtungen und unterschiedlichen Geschwindigkeiten, seiner Enge und seiner scharfen Kehren im Bereich der Campustreppen gefährlich. Die Verkehrsführung muss auch für Familien und Kinder sicher sein. Die Bauherrschaft soll verpflichtet werden, die Verbindung Arenafussweg - Steinackerstrasse für die Dauer des Baues aufrecht zu erhalten. Auch der Zugang vom Quartier Klosterzelg über die Untere Klosterzelgstrasse und den Fussweg direkt zum Busbahnhof muss für den Langsamverkehr während der gesamten Bauzeit gewährleistet sein: Entweder indem die Verbindung Untere Klosterzelgstrasse-Steinackerstrasse oder die Verbindung Untere Klosterzelgstrasse-Weg entlang der Werkhalle H14 der BRUGG Kabel AG offen bleiben. Ebenso soll die jederzeitige Zufahrt zum Gewerbebetrieb an der Unteren Klosterzelgstrasse gesichert sein.

Es gibt Beispiele aus Städten, wo auf engsten Verhältnissen gebaut wurde, indem z.B. Bauplattformen installiert wurden. Die Container auf der Böschung der Hallerbauten wie auch die 2 Krane können auf eine Plattform über der Strasse oder auf dem Areal (Gebäude) der Brugg Kabel AG installiert werden, bzw. die Baugruben auf Steinackerstrasse und Unterer Klosterzelgstrasse können mit Abdeckungen für den Langsamverkehr passierbar gemacht werden. Für den Fussweg entlang der Brugg Kabel AG kann ein Steg errichtet werden. Die Verbindung Untere Klosterzelgstrasse-Steinackerstrasse könnte mit einer provisorischen Verbindung über das Bord Areal Hallerbauten aufrechterhalten werden.

Die Einschränkungen für den Langsamverkehr sind auch zeitlich auf ein Minimum zu beschränken. Sobald die Untergeschosse sowie das Erdgeschoss fertiggestellt sind, soll der Bereich aufgefüllt und der Langsamverkehr wieder frei rollen können.

- **Lastwagen**

Leider besteht kein Beschrieb zur Baustelleneinrichtung und zur Abwicklung des Bauverkehrs. Auf dem Plan ist dazu nichts ersichtlich. Gemäss der Information der Bauherrschaft an die Anwohner im November 2016 soll die Zu- und Wegfahrt der Lastwagen über die Steinackerstrasse und Untere Klosterzelgstrasse und anschliessend die Klosterzelgstrasse erfolgen. Wir lehnen einen Einbezug der Klosterzelgstrasse für Zu- und Wegfahrten von Lastwagen ab. Die Klosterzelgstrasse ist eine Quartierstrasse, die von den Kindern im Quartier frequentiert wird. Ein Baustellenverkehr wie vorgesehen muss zwingend über die Industriestrasse abgewickelt werden. Sollte die Verkehrsführung mit einem Wendeplatz gelöst werden, ist darauf zu achten, dass kein Rückwärtsfahren von Lastwagen vorgesehen ist, da dies für den Langsamverkehr zu gefährlich wäre.

Anträge:

4.1. Die Baustelleneinrichtung muss die Bedürfnisse des Langsamverkehrs von und zum Bahnhof berücksichtigen, indem

- die Verbindung Arenafussweg-Steinackerstrasse und
 - die Verbindung untere Klosterzelgstrasse-Steinackerstrasse oder untere Klosterzelgstrasse-Weg entlang der Brugg Kabel AG
- während der gesamten Bauzeit zugänglich ist.

4.2. Die Zu- und Wegfahrt der Lastwagen über die (obere) Klosterzelgstrasse darf nicht gestattet werden, sondern sie muss über die Industriestrasse geleitet werden.

4.3. EinsprecherInnen und VertreterInnen des Quartiervereins Klosterzelg-Reutenen sollen für die definitive Festlegung der Verkehrsführung einbezogen werden.

Wir danken Ihnen für das Prüfen unserer Anliegen.

Freundliche Grüße

Mirjam Aebischer

Hans Gersbach

Elsbeth Hofmann Bolt

Matthias Minder

Wolfgang Hafner

Tabea Suppiger

Gartensteig 5
5210 Windisch

Blumenweg 10
5210 Windisch

Rosenweg 5
5210 Windisch

Gartensteig 5
5210 Windisch