

Gemeinde Windisch
Abteilung Planung und Bau
Dohlenzelgstrasse 6
5210 Windisch

Windisch, 22. Dezember 2016

Öffentliches Mitwirkungsverfahren Nutzungsplanung (BNO / Bau- und Kulturlandplan)

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Quartierverein Klosterzelg-Reutenen benutzt gerne die Gelegenheit, zur neuen Nutzungsplanung Stellung zu beziehen und Anträge einzureichen. Bezüglich unserer Legitimation und dem Anspruch, den wir geltend machen, verweisen wir auf die parallel eingereichte Mitwirkung zum Kommunalen Gesamtplan Verkehr.

Einige Anträge zu Hochhausgebieten, Hochhauskonzept und Arbeitszone Kabelwerk betreffen sowohl die BNO Windisch als auch die BNO Brugg.

1. Einleitung

Unser Quartier ist vor allem von zwei Neuerungen betroffen: Der Schaffung einer Wohnzone 2 mit Nachverdichtung und der Bezeichnung von Gebieten, die als für den Hochhausbau geeignet betrachtet werden.

Die Bestimmungen der **Nachverdichtung** finden wir überwiegend positiv und einer Weiterentwicklung unseres Quartiers angemessen. Wichtig finden wir jedoch, dass die Nachverdichtung nicht zu einer Häufung von Kleinwohnungen und einem Verlust an Wohnraum führt, der für Familien geeignet ist.

Im Weiteren begrüßen wir, dass bei Nachverdichtung Attikageschosse nicht erlaubt sind, die Grenzabstände eingehalten werden müssen und keine Arealüberbauungen möglich sind.

Wir erwarten, dass diese Beschränkungen im weiteren Verlauf der Bearbeitung nicht aufgeweicht werden. Ebenfalls positiv werten wir die Einführung der Grünflächenziffer und die neue Definition der Gebäudegesamthöhe.

Kritisch stehen wir dem vorliegenden **Hochhauskonzept** und den **Hochhausgebieten** gegenüber. Zum ersten sehen wir den Bau von Hochhäusern auf unserem Gemeindegebiet grundsätzlich skeptisch. Zur Erreichung der geforderten Dichte sind sie nicht nötig und die Erfahrung zeigt, dass der Freiraum um Hochhäuser in der Regel monoton gestaltet und unbelebt ist. Ein Hochhaus ist nicht grundsätzlich eine städtebauliche Bereicherung, es kann eine solche nur unter bestimmten Bedingungen sein. Zum zweiten finden wir speziell das Gebiet des Kabelwerks aus verschiedenen Gründen zum Hochhausgebiet nicht berechtigt bzw. dafür ungeeignet. Das Bild der beiden Klammern, die sich im Areal des Kabelwerks überschneiden und dort eine besondere Hochhausdichte und -höhe begründen sollen, finden wir eine weit her geholte und beliebige Konstruktion. Es rechtfertigt überdies die Bevorzugung eines einzelnen Grundeigentümers, was wir sehr problematisch finden. Weitere Ausführungen dazu finden sich bei unseren Anträgen.

2. Anträge zur BNO

§6 Windisch: Nachverdichtung

- Antrag 1: Neuer Absatz:
«In Bauten, die von den Bestimmungen der Nachverdichtung profitieren, müssen auf mindestens der Hälfte der anrechenbaren Bruttogeschossfläche Wohnungen errichtet werden, die grösser als 90m² sind.»

Begründung: Das Quartier soll auch im Rahmen der Nachverdichtung seinen Charakter als familienfreundliches Wohngebiet beibehalten. Dies entspricht einem Grundsatz des RELB. Die Nachverdichtung soll nicht zu einer Häufung von Kleinwohnungen führen. Der vorgeschlagene neue Absatz (oder ein ähnlicher, jedoch in die gleiche Richtung zielender) dient zur Begrenzung von Absatz 2 Buchstaben a). Der dort verwendete Begriff «angemessen mehr Wohneinheiten» zielt zu sehr in Richtung Kleinwohnungen.

- Antrag 2: Neuer Absatz:
«ein zusätzliches Geschoss darf nur unter Wahrung des aktuell gültigen Grenzabstandes errichtet werden»

Begründung: Bei zahlreichen bestehenden Gebäuden sind die aktuell geltenden Grenzabstände nicht eingehalten; Aufbauten (zusätzliches Geschoss) dürfen nicht mit alten, zu kleinen Grenzabständen errichtet werden.

§7 Windisch / Brugg: Hochhäuser

- Antrag 3: Ergänzung Absatz 2:
«Wird ein solches Gebiet in Etappen überbaut, ist vor dem ersten Gestaltungsplan ein umfassender Richtplan für das gesamte Gebiet zu erarbeiten».

Begründung: Um nicht durch einen Gestaltungsplan für einen Teil des Areals Sachzwänge für das übrige Areal zu schaffen, und um eine kohärente Erschliessung des Gebiets zu garantieren, muss vorgängig ein Richtplan zu Nutzung, baulicher Dichte und Gliederung, Erschliessung und Verkehr erstellt werden.

- Antrag 4: Der Gemeinderat bzw. der Stadtrat erlässt das Hochhauskonzept gemäss §7 Absatz 5 der BNO nicht in der vorliegenden Form. Es muss überarbeitet werden bezüglich Festlegung der Hochhausgebiete, beabsichtigter Dichte und grundlegenden Qualitätskriterien der Bau- und Umgebungsgestaltung.

Begründung: Wir finden es grundsätzlich positiv, dass sich der Gemeinderat mit den Entwicklungsmöglichkeiten der Arbeitszone Kabelwerk und des Lager- und Gewerbegebiets entlang der Bahnlinien befasst; ebenso, dass über die Möglichkeiten des Hochhausbaus nachgedacht wird. Das Konzept in der vorliegenden Form lehnen wir aber ab. Grundsätzlich sind Hochhäuser zur Verdichtung vor allem in gossen, ohnehin schon dicht bebauten urbanen Zentren sinnvoll. Sie können dann als «vertikale Stadt in der Stadt» mit sozialen und ökologischen Infrastrukturen bis hin zum «urban gardening» ausgestattet sein. Unser Dichteziel ist mit rund 100 Einwohnern pro ha weniger ambitiös. Diese Dichte kann auch mit anderer Bauweise erreicht werden. Die Praxis zeigt nämlich, dass die Freiflächen um Hochhäuser in aller Regel monoton gestaltet sind und möglichst kostengünstig betrieben werden. Sie sind entsprechend unbelebt. Urbanität ist keine bauliche, sondern eine soziale und kulturelle Qualität. Wird Urbanität rein baulich definiert, entsteht die typische Agglo-Baulandschaft mit all ihren Problemen. Bebauungsstrukturen aus Grossstädten können keine Referenz für Brugg-Windisch sein.

Das vorliegende Konzept lässt entscheidende Fragen nach Qualität und Dichte des Hochhausbaus offen. Werden solche Fragen nicht im Voraus geklärt, ist Druckversuchen durch die interessierten Grundeigentümer und Investoren für eine möglichst dichte Bebauung Tor und Türe geöffnet.

Das Areal des Kabelwerks finden wir nicht ohne weiteres für Hochhausbauten geeignet insbesondere nicht in hoher Dichte; der südlichen Teil entlang des Süssbachs ist ohne Hochhäuser zu überbauen (siehe Anträge 7 und 8)

§24 Windisch / §26 Brugg Arbeitszone Kabelwerk

- Antrag 5: Neuer Absatz:
«Bei Neu-, Ergänzungs- und Aufbauten sind gegenüber angrenzenden Bauzonen deren Abstandsvorschriften einzuhalten».

Begründung: Im Sinn einer Gleichbehandlung mit den anderen Arbeitszonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen soll auch in der Arbeitszone Kabelwerk ein Standard für Grenzabstände gegenüber benachbarten Zonen festgelegt werden. Dies auch, um für eine spätere Umnutzung nicht vollendete bauliche Tatsachen zu schaffen.

3. Anträge zum Bauzonen- und Kulturlandplan

Zur neuen Wohnzone 3 entlang Schützenweg

- Antrag 6: *Der Streifen entlang des Schützenwegs ist statt der Wohnzone 3 der Freihalte- oder der Familiengartenzone zuzuweisen.*

Begründung: Die Allee entlang des Schützenwegs ist ein wertvoller Durchgangs- und Aufenthaltsort am Rand des Siedlungsgebiets. Sie verliert ihren Charakter und landschaftlichen Wert, wenn der 40 m breite Streifen nördlich davon überbaut wird.

Zu den Hochhausgebieten

- Antrag 7: *Das gesamte Gebiet der neuen Arbeitszone Kabelwerk wird nicht Teil des Hochhausgebiets*
Eventualantrag: *Die beiden Parzellen 1587 und 2197 entlang des Süssbachs werden nicht Teil des Hochhausgebiets*

Begründung: Ganz grundsätzlich ist es unserer Meinung nach unzulässig, den Grossteil der neu geschaffenen Arbeitszone Kabelwerk einem Hochhausgebiet zuzuweisen. Die Diskussion über die Möglichkeiten eines Hochhausgebiets auf dem Areal des Kabelwerks ist dann zu führen, wenn dieses Areal seinen Nutzungszweck wechselt und unter Ausarbeitung eines umfassenden Richtplans umgezont wird. Keinesfalls darf im Rahmen der jetzigen Bestimmungen (§ 24 bzw. §26 BNO) in der Arbeitszone Kabelwerk ein Hochhaus gebaut werden, auch nicht im Hinblick auf Zwischennutzungen.

Auf jeden Fall ist aber der südliche Teil des Gebiets IIb als Hochhausgebiet ungeeignet. Er schiebt sich als Keil zwischen das Klosterzelg- und das Reutenequartier. Es ist geradezu grotesk, dieses Areal, durch das sich zudem das fragile Bett des Süssbachs zieht, mit Hochhäusern überbauen zu wollen. Das Gebiet ist vielmehr ausserordentlich geeignet für eine Überbauungsstruktur, die organisch an die umliegenden Quartierteile anschliesst und diese

miteinander verbindet, nämlich eine vielfältige, kleinräumig gestaltbare, begrünte Siedlung. Dies schliesst einen grosszügigen Begegnungsort und eine Dichte von 100 Einwohnern pro ha in keiner Weise aus und schädigt auch nicht die finanziellen Interessen des Grundeigentümers.

Zur neuen Wohnzone 3 im westlichen Teil des Reutenenquartiers (Tulpenweg / untere Reutenen)

- *Antrag 8: Der neu als Wohnzone 3 bezeichnete Teil am westlichen Siedlungsrand soll weiterhin der Wohnzone 2 angehören. Der Gemeinderat soll eine der aktuellen Situation angemessene Lösung mit den dortigen Grundeigentümern erarbeiten.*

Begründung: Die fraglichen rund 20 Liegenschaften werden wahrscheinlich massiv von Verkehrslärm betroffen sein (Südwestumfahrung Brugg einerseits, OASE/Nordumfahrung Windisch anderseits). Die Situation ist momentan völlig unklar. Bis zur Klärung sollte keine derart einschneidende Umzonung vorgenommen werden, wie sie eine Wohnzone 3 in Verbindung mit § 18 Absatz 2 darstellt (Verbot von 1- und 2-Familienhäusern).

Zum Kindergarten Klosterzelg

- *Antrag 9: Das Areal des Kindergartens Klosterzelg an der Römerstrasse verbleibt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.*

Begründung: Die Umzonung in eine WA2 ist ein Vorgriff auf die eventuelle Verlegung des Kindergartens auf das Reutenen-Areal bzw. auf den Verkauf dieser Parzelle. Einen solchen Entscheid gibt es aber unseres Wissens nicht.

Mit freundlichen Grüssen

Quartierverein Klosterzelg-Reutenen

Für den Vorstand


Claudia Schilling

Für die Arbeitsgruppe Quartierentwicklung


Fredy Bolt