

## Arbeitsgruppe Quartierentwicklung

### Einschreiben

Gemeinde Windisch  
Abteilung Planung und Bau  
Dohlenzelgstrasse 6  
5210 Windisch

Windisch, 2. Dezember 2016

### 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

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 aufliegenden Bauprojekt 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). In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes „Baufeld D“ im November/Dezember 2010. In diesem Verfahren wurde die Legitimation des Quartiervereins Klosterzelg-Reutenen als gegeben angesehen (Auszug Protokoll des Gemeinderates Windisch vom 20.10.2010, Nr. 2010-961, Reg. 790.27.7, Seite 2).

#### Einsprache

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

Im Rahmen von Planung und Bau der Fachhochschule entwickelte die VISIONMITE 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 setzt die Bauherrschaft gänzlich neue Akzente, die anhand der im Gestaltungsplan vorgesehenen Zielvorstellungen architektonischer und siedlungstechnischer Planung 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 Nutzungsverhalten der Bewohnerinnen und Bewohner 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.

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 VISIONMITE 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 verlangen müssen. Das Instrument des Gestaltungsplanes ist dafür vorgesehen, Abweichungen für ganz bestimmte Situationen grundeigentümergebunden zu regeln. Damit hätte auf die neue Ausgangslage: Wohnhaus mit Hotelanteil in der Sondernutzungsplanung reagiert werden können. Im vorliegenden Baugesuch entstehen dadurch grundsätzliche Konflikte, wie wir sie oben beschrieben haben.

Bei der Mitwirkung zum Gestaltungsplan wurde verlangt, dass der künftige Tower auf der Seite Untere Klosterzelgstrasse die Abstandsbestimmungen der Gemeinde Windisch einhalten soll. Dass nun auf der Parzellengrenze gebaut werden soll, ist 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 in erster Linie von der öffentlichen Freifläche unmittelbar neben dem Tower.

#### **Anträge:**

- 1. Der Gestaltungsplan soll überarbeitet werden und auf das aktuelle Bauprojekt (Wohnhaus mit Hotelteil) angepasst werden.**
- 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**

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:**

**Vor dem Erteilen einer Baubewilligung soll das Erscheinungsbild mit einem Fassadenmuster visualisiert werden.**

### **3. Gestaltung Freifläche**

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 VISIONMITE 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 Freihaltebereiche 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 Freihaltebereich 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 wird der Freiraum eingeschränkt und die private Nutzung privilegiert. Verstärkt wird dies 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.

#### **3.1 Wettbewerbspflicht**

Es ist uns nicht bekannt, dass ein Wettbewerb für die Freiraumgestaltung durchgeführt wurde, wie dies in §9 der Sondernutzungsverordnung verlangt wird.

## **Antrag**

**Es wird ein städtebaulicher Wettbewerb für die Gestaltung des Freiraums ausgeschrieben.**

### **4. 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 Freihaltebereich 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 Freihaltezone. 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 Regelung dieses Gebietes gemacht wurden!

Die Geländeabsenkung 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 eine grosszügige Baumgestaltung zu realisieren, 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 Raum bleiben, damit der Platzcharakter sichtbar 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 bestimmten Nutzung des Platzes als öffentlicher Freiraum. Für die BewohnerInnen des Towers sind Veloparkplätze innerhalb des Gebäudes ohnehin vorzuziehen: das Velo ist damit im geschützten Bereich parkiert.

### **Anträge**

- 1. Die Absenkung des Geländes ist nicht zu gestatten.**
- 2. Der Freiraum ist als Platz mit Platzcharakter zu gestalten. Statt Büschen sollen Bäume gepflanzt werden. Der Rest der Freifläche soll – analog zum Campus Boulevard – frei bleiben.**
- 3. Die Veloabstellplätze sind ins Gebäude des Towers zu integrieren.**

### **5. 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 mitten durch die Freifläche, die als Verbindung im Raum "TT" – vom Campus Terminal zu den Campus Treppen – 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 gut in die Freifläche integriert werden, da ja die Zeiten für die Anlieferung laut Gestaltungsplan begrenzt sind. Damit werden auch Verkehrskonflikte mit dem Langsamverkehr und dem Aufenthalt im Freiraum entschärft.

### **Anträge**

- 1. Die Verkehrsführung der Anlieferung erfolgt entlang dem Tower, wie es im Gestaltungsplan vorgesehen ist.**
- 2. Die Dimension der Verkehrsfläche der Anlieferung ist auf ein Minimum, das heisst eine Spur, zu begrenzen.**

### **6. 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 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.

Der Tower ist vor allem ein Hochhaus zum Wohnen. Von den gut 100 Wohnungen ist knapp die Hälfte genügend gross, dass auch Kinder da wohnen könnten (3,5 oder 4,5 Zimmer). Wir gehen davon aus, dass von der Bruttogeschossfläche von 16'237m<sup>2</sup> etwa 12'000m<sup>2</sup> für die Wohnungen zur Verfügung stehen. Grob gerechnet ist damit auch circa die Hälfte der Bruttogeschossfläche für die Berechnung des Kinderspielplatzes gemäss BNO §50 massgebend. Das würde bedeuten, dass der Kinderspielplatz eine Fläche von 900m<sup>2</sup> ausweisen müsste, was vermutlich nahezu der gesamten Freifläche entspricht. Die vorgeschlagene Spielecke mit Sandspiel und Holzrugel genügt nicht als Spielplatz.

Innerhalb des Freiraumes einen ansprechenden und für Kinder attraktiven und sicheren Spielplatz zu haben wertet auch den gesamten Raum der VISIONMITE auf. Der Spielplatz soll grosszügig gestaltet sein. Zum Beispiel könnte der Notausgang der Parkgarage in einen Kinderspielplatz integriert werden. Die Betreuung und Erneuerung des Spielplatzes von Seiten der Bauherrschaft Brugg Immobilien AG ist als zusätzlicher Beitrag im Rahmen des Infrastrukturvertrages zu ergänzen.

#### **Anträge:**

- 1. Es soll ein ansprechender öffentlicher Spielplatz gestaltet werden, der einen grösseren Teil des Freiraumes einnimmt.**
- 2. Betreuung und Erneuerung der Spielgeräte wird durch Brugg Immobilien AG sichergestellt**

## **7. Baustelleninstallation und Baustellenverkehr**

### **7.1 Langsamverkehr**

Es ist uns ein Anliegen, dass die Bauzeit des Centurion Towers möglichst verträglich für alle Beteiligten gestaltet wird. Laut Informationen der Bauherrschaft wird 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 Referenzpunkte nicht klar erkennbar 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. Eine Veloroute ist nicht vorgesehen. Das vorliegende Konzept überzeugt nicht, da es in erster Linie auf eine möglichst einfache Baustelleninstallation der Bauherrschaft abstützt und nicht auf die Bedürfnisse des Langsamverkehrs von 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 ausserordentlich gefährlich. Die Verkehrsführung muss auch für Familien, Kinder und Gehbehinderte 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 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 zeitlich auf ein Minimum zu beschränken. Sobald die Untergeschosse sowie das Erdgeschoss fertiggestellt sind, soll der Langsamverkehr wieder frei rollen können.

## **7.2 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:**

- 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.
- 2. Die Zu- und Wegfahrt der Lastwagen über die (obere) Klosterzelgstrasse darf nicht gestattet werden, sondern sie muss über die Industriestrasse geleitet werden.**
- 3. EinsprecherInnen und VertreterInnen des Quartierverein Klosterzelg-Reutenen sollen für die definitive Festlegung der Verkehrsführung einbezogen werden.**

Wir danken Ihnen für das Prüfen unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

Quartierverein Klosterzelg-Reutenen  
Arbeitsgruppe Quartierentwicklung

Claudia Schilling

Vorstand/Mitglied Arbeitsgruppe

Barbara Müller

Co-Präsidentin