

An den Gemeinderat
Dohlenzelgstrasse 6
5210 Windisch

Windisch, 25. März 2018

Einwendungen im Rahmen des Auflageverfahrens Bau- und Nutzungsordnung / Bauzonen- und Kulturlandplan

Sehr geehrte Damen und Herren

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 Quartiere Klosterzelg und Reutenen innerhalb der Gesamtgemeinde Windisch und gegenüber den angrenzenden Gemeinden wahrnimmt. Wesentliche Teile der BNO bzw. des BZP/KLP betreffen das gesamte Quartier oder doch einen wesentlichen Teil davon, weshalb eine enge räumliche Beziehung und Betroffenheit zu den vorliegenden Planungsabsichten und -unterlagen gegeben sind. Wir erachten uns deshalb als berechtigt, Einwendungen geltend zu machen. Wir weisen gerne auch darauf hin, dass der Quartierverein Klosterzelg-Reutenen sich seit Generationen aktiv um die Belange des Quartiers kümmert, darin wesentliche soziale und ökologische Aufgaben wahrnimmt und als Partner der Behörden anerkannt ist.

Zur Bau- und Nutzungsordnung

§6 Nachverdichtung

Das Quartier Klosterzelg-Reutenen ist fast flächendeckend von den Bestimmungen der Nachverdichtung betroffen. Die Weiterentwicklung der bestehenden Liegenschaften im Sinne der Nachverdichtung gemäss §6 der BNO wirft zahlreiche nachbarrechtliche Fragen auf, die einen Interpretationsspielraum öffnen.

Wir beantragen daher, dass, entsprechend dem Vorschlag der kantonalen Vorprüfungsinstanz, eine Fachkommission eingesetzt wird, welche bezüglich baulichen und rechtlichen Aspekten der Nachverdichtung eine geeignete Praxis entwickelt. Auch die Gemeinde würde insofern davon profitieren, als weniger juristische Auseinandersetzungen um die Interpretation der Nachverdichtungsbestimmungen zu erwarten sind.

§7 Hochhäuser

Unser Quartier ist vom in §7 Abschnitt 4 vorgesehenen und vom Gemeinderat vorgelegten Hochhauskonzept wesentlich betroffen. Das Kabelwerkareal, das im Konzept als besonders geeignet für Hochhäuser bezeichnet wird, liegt direkt angrenzend und teilweise sogar mitten im Quartier.

Wir stellen grundsätzlich in Frage, dass Hochhausbau das für Windisch geeignete Mittel zur Verdichtung und zur Förderung von Urbanität ist.

Zur Förderung von Urbanität dienen Hochhäuser nur in grosser Massierung, wie sie in Grossstädten möglich ist. Qualitativ hochwertige Urbanität wird in Windisch eher mit Bebauungen erreicht, welche mehr Möglichkeiten für vielfältige Nutzungen und Begegnungen schaffen. Verdichtung wird gleichwertig auch mit anderen Bauweisen erreicht. Dies wird im vorliegenden Hochhauskonzept sogar selber ausdrücklich festgestellt.

Wir beantragen deshalb, §7 zu streichen. Eine fundierte Diskussion über die Mittel zur Verdichtung und Förderung von Urbanität in Windisch hat bisher in keiner Weise – auch nicht im Rahmen der Foren und Mitwirkung zum RELB – stattgefunden. Diese Diskussion ist noch zu führen. Sie ist absolut zentral für die zukünftige Entwicklung unseres Quartiers und von ganz Windisch auf lange Sicht.

Zum Bauzonen- und Kulturlandplan

Überlagernde Hochhauszonen

Entsprechend unserer Argumentation und unserem Antrag zu §7 der BNO **beantragen wir, bis auf weiteres auf überlagernde Hochhauszonen zu verzichten.** Zur Überlagerung der Arbeitszone Kabelwerk möchten wir zusätzlich zu den oben angeführten grundsätzlichen Erwägungen noch folgendes feststellen:

Erstens: Es ist äusserst unwahrscheinlich, dass in der Arbeitszone Kabelwerk im Rahmen der jetzigen Nutzungsbestimmungen Hochhäuser gebaut werden. Wäre Bedarf dafür trotzdem vorhanden, könnten hohe Bauten auch im Rahmen der übrigen geltenden Bestimmungen für diese Zone realisiert werden (siehe die in den letzten Jahren realisierten hohen technischen Bauten). Deshalb ist die Überlagerung dieses Areals mit einer Hochhauszone eher ein Versprechen hinsichtlich einer zukünftigen neuen Nutzung. Dies weckt Erwartungen und Ansprüche beim Grundeigentümer, die im Falle einer Rücknahme der überlagernden Zone durch die Gemeinde bei einer zukünftigen Neuzonierung des Areals zu Entschädigungsforderungen an die Gemeinde führen könnten – oder zumindest zu einer für die Gemeinde teuren und langwierigen juristischen Auseinandersetzung.

Zweitens: Im Falle einer zukünftigen Umzonung des südlichen Teils der Arbeitszone Kabelwerk entlang des Süssbachs sind gerade in diesem Gebiet Hochhäuser äusserst fragwürdig. Sie wären ein Fremdkörper und ungeeignet für die bauliche und soziale Verbindung zwischen den gemeinsam gewachsenen Quartierteilen Reutenen und Klosterzelg. Eine angemessene Dichte kann hier ohne weiteres auch mit einer Bebauung erreicht werden, welche die Bauweise der beiden Quartierteile aufnimmt. Überdies würde der Schattenwurf von Hochhäusern die nord- bis südöstlich gelegenen Liegenschaften im Klosterzelgquartier übermässig beeinträchtigen und entwerten.

Schützenweg / Lindenallee

Der Schützenweg mit seiner wunderbaren Lindenallee ist auch für unser Quartier ein wertvoller Verbindungsraum in die Umgebung. Die Lindenallee wird durch die Einzonung W3 in ihrer Funktion und in ihrem Erscheinungswert gefährdet.

Wir beantragen deshalb, In den Zielvorgaben für das Gestaltungsplangebiet 'Im Winkel' explizit aufzunehmen, dass die Lindenallee entlang des Schützenwegs durch geeignete Massnahmen (z.B. Höhen und Distanzen der angrenzenden Bauten) ihren landschaftsprägenden und ökologischen Wert beibehält.

WA3 im Klosterzelg

Entlang der unteren Klosterzelgstrasse ist die Umzonung von 2 Liegenschaften in eine WA3 vorgesehen. Abgesehen davon, dass eine WA3-Zone von lediglich 2400m² in einem sonst homogenen W2-N Quartier ein Fremdkörper ist, werden diese beiden Liegenschaften durch schmale Privatsträsschen erschlossen und sind entlang von diesen ausgerichtet. Diese Umzonierung schafft unzumutbare Verhältnisse bezüglich Verkehrserschliessung und Lärmbelastung (Lärmstufe 3) für die umliegenden Liegenschaften (Lärmstufe 2).

Wir beantragen, die beiden Liegenschaften unter Besitzstandwahrung in der Zone W2-N zu belassen. Allenfalls können mit einem Gestaltungsplan auf der Grundlage einer W2 die Bebauungsmöglichkeiten angepasst werden.

W3 im Westteil des Reutenenquartiers

Im Rahmen der Mitwirkung wurden die Liegenschaften im Bereich des Tulpenwegs nun doch nicht der W3 sondern der W2-N zugeordnet. Entgegen dem Mitwirkungsbericht (z.B. W35.04) sind auf dem geänderten Zonenplan weiterhin einige Liegenschaften in der Zone W3. Auch im Bereich der Mittleren Reutenenstrasse / Reutenenstrasse sind noch Parzellen, die weiterhin der W3 zugeordnet sind.

Im Sinne einer Gleichbehandlung aller betroffenen Grundbesitzer **beantragen wir, auch diese Liegenschaften, der W2-N zuzuweisen.** Damit verbleiben lediglich die Genossenschaftsbauten in der W3.

Einzonung Kindergartenareal Klosterzelg

Das Quartier Klosterzelg-Reutenen soll im Planungshorizont von 15-20 Jahren massiv mehr Bewohner beherbergen. Damit Urbanität gelebt werden kann, braucht es entsprechende Freiräume und Quartierzentren. Das Areal des jetzigen Kindergartens ist hervorragend gelegen für eine solche zukünftige Nutzung. Ausserdem ist der Umzug des Kindergartens auf das Schulareal noch fern und nicht gesichert. **Wir beantragen deshalb, das Grundstück weiterhin in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu halten.**

Wir danken für die Entgegennahme unserer Einwendungen und grüssen Sie freundlich

Quartierverein Klosterzelg-Reutenen

Claudia Schilling, Präsidentin

Florian Imfeld, Mitglied d. Vorstands