

Jahresbericht 2018 der Arbeitsgruppe Quartierentwicklung

Der Rückblick aufs Jahr 2018 muss auch ein Vorausblick auf den weiteren Verlauf 2019 sein, weil es vor allem ein Thema gibt, das noch nicht erledigt ist, nämlich die Frage von Hochhäusern, insbesondere auf dem Kabelwerkareal, und weil es ein neues Thema gibt, das uns ganz zentral berührt und wegen der Richtplanfestsetzung dieses Jahr aktuell wird, nämlich die beabsichtigte Linienführung der sogenannten OASE, der neuen Kantonsstrasse im Raum Brugg und Windisch.

Zuerst aber zum Rückblick:

Im November 2018 kamen die neue BNO und der Bauzonenplan in den Einwohnerrat. Wir haben uns in den letzten Jahren immer wieder intensiv damit beschäftigt, schon bei der Ausarbeitung des RELB, dann 2017 bei der Mitwirkung zur BNO und zum Zonenplan und nun im Jahr 2018 im Einspracheverfahren.

Welche waren unsere wichtigsten Anliegen und wie ist es im Einwohnerrat ausgegangen:

- Nachverdichtung, also W2N mit dem Hauptpunkt, dass man ein drittes Vollgeschoss anstelle eines Attikas oder eines Dachgeschosses machen kann: Da haben wir schon früher zugestimmt, aber verlangt, dass es eine Fachkommission braucht, um eine rechtsgleiche Praxis zu garantieren. Das ist im ER allerdings abgelehnt worden.
- Hochhauskonzept und Hochhauszonen: Das Hochhauskonzept und die beabsichtigten Hochhauszonen sind ganz besonders für unser Quartier brisant. Für uns war klar, dass wir grundsätzlich eine horizontalere Weiterentwicklung unseres Quartiers bevorzugen, wenn das Kabelwerk dereinst den Betrieb aufgibt und nicht eine vertikale Siedlungsform mit Hochhäusern. Es hat dann ja auch rund 30 Einsprachen von vielen Anrainern gegeben. Die Folge dieser Einsprachen war, dass der Gemeinderat die Hochhauszone entlang dem Süssbach um etwa 50 m zurückgestutzt hat, aber sonst daran festgehalten hat. Der Quartierverein hat auch eine Einsprache in Brugg gemacht, weil ja ein Teil des Kabelwerkareals auf Brugger Boden liegt aber zusammenhängt mit dem Windischer Anteil.

Der Einwohnerrat hat dann aber den ganzen Hochhausparagrafen in der Bau- und Nutzungsordnung abgelehnt, mit ihm auch das Hochhauskonzept und die Hochhauszonen. Es gab verschiedene Gründe für die Ablehnung (siehe Anmerkung), nicht nur die quartierpolitischen. Im Moment gibt es also in Windisch keine Hochhauszonen und kein Hochhauskonzept.

- Weitere Anliegen von uns waren: Keine Aufzonungen im Westteil des Reutenenquartiers ausser bei den Genossenschaftsbauten, Verbleib des Kindergartenareals in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Verzicht auf die Einzonung des Streifens entlang der Lindenallee. Da sind wir mit unserem Anliegen aber weder in der Einspracheverhandlung noch im ER durchgedrungen.

- Ein gewisses Kuriosum war die geplante WA3 an der unteren Klosterzelgstrasse: Die scheiterte nicht an unserem Widerstand sondern daran, dass sich die Grundeigentümer mit der Gemeinde nicht auf die Höhe der Mehrwertabschöpfung einigen konnten.

Die ganze BNO wurde im November also mit Ausnahme des Hochhausparagrafen, der Hochhauszonen und ganz wenigen anderen Punkten genehmigt und ist seit einigen Wochen in Kraft.

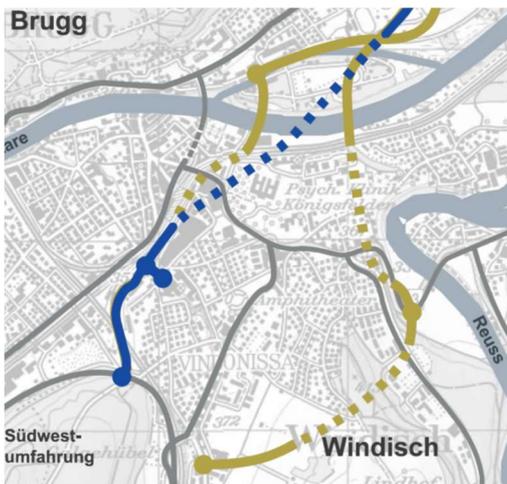
Nach dem Rückblick der Blick in Gegenwart und Zukunft

Warum geben wir nun in der Quartierentwicklungsgruppe nicht einfach Ruhe und lehnen uns zufrieden zurück?

Das hängt wieder mit den Hochhauszonen zusammen. Auch wenn Konzept und Zonen jetzt einmal abgelehnt wurden, ist es wahrscheinlich, dass der Gemeinderat im Herbst oder im nächsten Frühjahr wieder einen Versuch macht, Konzept und Zonen im Einwohnerrat durchzubringen. Das hängt auch davon ab, wie Brugg über die Hochhaussache generell entscheiden wird, insbesondere aber was die Brugger Hochhauszone auf unserer, südlichen Seite der Geleise betrifft. Das Thema wird garantiert in der einen oder andern Form erneut auftauchen.

Die Situation hat sich in der letzten Zeit durch zwei Entwicklungen noch zugespitzt: Die erste Entwicklung betrifft das Kabelwerk. Hier gibt es erneut einen Abbau, den dritten in den letzten Jahren. Dadurch kann die Frage, was mit einzelnen Teilen des Kabelwerkareals geschieht, plötzlich sehr aktuell werden. Die zweite Entwicklung heisst ostaargauische Strassenentwicklung OASE, wo es eine sogenannte «Bestvariante» gibt, die unserem Quartier grosse Immissionen und allenfalls eine direkte Anbindung an die neue Umfahrungs- oder eher Durchquerungsstrasse beschern könnte. Der Gemeinderat unterstützt diese Variante grundsätzlich; alle Details sind aber noch offen.

Der Verlauf der OASE auf dem Gebiet Brugg Windisch soll offenbar nächstes Jahr vom Grossrat im Richtplan festgesetzt werden. Das heisst, es gibt in diesem Jahr eine offizielle Konsultationsphase mit den Gemeindeexekutiven und dann eine Vernehmlassung der Parteien, Verbände etc. Auch wenn die Sache erst langfristig gebaut werden soll, so fallen doch wichtige Entscheide schon in nächster Zeit. Wir müssen am Ball bleiben!



- Zentrumsentlastung Brugg-Windisch für den Durchgangsverkehr:
- Neue Achse vom Kreisel Lauffohr im Osten durch das Aufeld gefolgt von einem Tunnel unter der Aare, dann oberirdisch weiter bis zur geplanten Südwestumfahrung Brugg im Westen (voraussichtlicher Baubeginn Südwestumfahrung: Frühling 2019); diese Achse nimmt primär den Durchgangsverkehr auf und schafft damit in den Zentren mehr Platz für das Velo- und öV-Angebot.
- Zwei mögliche Zwischenanschlüsse: im Bereich der Kabelwerke in Windisch und im Brugger Entwicklungsgebiet Aufeld/Aegerte.

(Auszüge aus der entsprechenden Internetseite des Kantons)

Wenn man nun beides zusammen sieht: Hochhäuser auf dem Kabelwerk- bzw. SBB-Areal und eine direkte Einfahrt zum Autobahnzubringer, dann entsteht die Vision der «perfekten Schlafstadt»: Mobile, pendelnde Zweiverdiener-Haushalte, die viel Steuern bezahlen aber wenig Ansprüche an die Infrastruktur stellen (z.B. durch schulpflichtige Kinder).

Einer solchen «Vision» wollten wir etwas entgegensetzen. Das ist der Grund, weshalb wir die Veranstaltungsreihe «Siedlungsentwicklung» organisiert haben. Wir wollen damit Möglichkeiten aufzeigen, die in Richtung einer lebendigen, Nutzungsgemischten, vielfältigen und vielleicht sogar autoarmen Weiterentwicklung unserer Quartiere gehen (siehe auch unsern Flyer, der an alle Haushalte in Windisch und Brugg verteilt wurde). Die Arbeitsgruppe dokumentiert die drei Veranstaltungen, wird sie auswerten und in geeigneter Form auf dem Internet zur Verfügung stellen.

Die Arbeitsgruppe wird im laufenden Jahr die Entwicklung bei Hochhauskonzept und Hochhauszonen verfolgen, zusammen mit dem Vorstand das Gespräch mit dem Gemeinderat bezüglich OASE suchen und sich darüber hinaus weiterhin eigene Gedanken zur Entwicklung unserer Quartiere machen.

8. März 2019 / Fredy Bolt für die Arbeitsgruppe Quartierentwicklung

Anmerkung:

Neben den quartierspezifischen Gründen wurden im Einwohnerrat folgende Gründe gegen den Hochhausparagrafen, das Hochhauskonzept und die Hochhauszonen vorgebracht:

- Mangelnde Mitwirkungsmöglichkeiten: das Konzept wurde erst spät zur Diskussion gestellt.
- Ordnungspolitisch: Zu grosser Ermessensspielraum der Exekutive in allen Hochhausfragen; keine Begrenzungsbestimmungen in der BNO selber, keine Mitwirkungsmöglichkeit der Legislative in der Ausformulierung des Konzepts.
- Juristisch und ökonomisch: Auf der Grundzone «Arbeitszone Kabelwerk» können Hochhäuser erst nach einer Änderung dieser Grundzonierung (z.B. in eine WA-Zone) gebaut werden. Diese Hochhauszone ist also ein Versprechen für die Zukunft. Falls ein späterer Gemeinde- und Einwohnerrat dieses Versprechen zurücknehmen will, ist mit Schadenersatz- und Kompensationsforderungen durch die Areal-Besitzer zu rechnen. Ausserdem wirkt ein solches Versprechen spekulationsfördernd.
- Bevor über mögliche Baukörper gesprochen wird, muss die Nutzungsart festgelegt werden; für die neu zu überbauenden Areale ist zuerst ein Richtplan zu erstellen.
- Das Privileg, Hochhäuser bauen zu dürfen, müsste von der Gemeinde konzeptionell an Bedingungen geknüpft werden (insbesondere Infrastrukturleistungen sozialer und gemeinschaftlicher Art und ökologische Mobilität).