



Gemeinde Windisch
Protokoll des Einwohnerrates
Sitzung vom 31. Oktober 2018

Seite:
129

Vorsitz	Dave Roth, Einwohnerratspräsident (SP)
Protokoll	Stefan Wagner, Gemeindeschreiber II
Präsenz	38 Mitglieder
Entschuldigungen	Nadine Fischer (SP) Fabian Schütz (SVP)
Versand	13. März 2019
Genehmigung	Dieses Protokoll gilt gemäss § 26 der Gemeindeordnung als genehmigt, wenn nicht bis zum 02. April 2019 Abänderungen oder Ergänzungen beim Büro des Einwohnerrates schriftlich verlangt werden.

Dave Roth, Einwohnerratspräsident (SP), heisst die Mitglieder des Einwohnerrates, des Gemeinderates, die anwesenden Verwaltungsangestellten, Barbara Gloor, Planungsbüro Metron, die Pressevertreter und die Gäste zum zweiten Teil der 250. Einwohnerratssitzung willkommen. Speziell heisst er Rita Böck, Vizepräsidentin Einwohnerrat Brugg, und Barbara Horlacher, Stadtmann Brugg, als Gäste willkommen.

1 Mitteilungen des Einwohnerratspräsidenten

Dave Roth, Einwohnerratspräsident (SP):

Sitzung Januar 2019

Die Januar-Sitzung entfällt. Die nächste Einwohnerratssitzung findet am 20. März 2019 statt.

Rücktritt Wahlbüro

Monika Geiser-Keller tritt Ende Jahr nach 20-jähriger Mitarbeit aus dem Wahlbüro zurück. Sie wird am 26. November 2018 gebührend verabschiedet. Gemäss Stefan Wagner steht als Nachfolgerin eine junge Ersatzkandidatin zur Verfügung.

10 2018.29

Gesamtrevision Nutzungsplanung

(Botschaft vom 10. September 2018)

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Ich wähle für dieses Projekt sinnbildlich den Marathon. Ein solches Planwerk braucht eine sorgfältige, zielgerichtete Vorbereitung, um trotz unerwarteter Hindernisse, Durststrecken, aber auch „Hopp-Rufen“ das Ziel zu erreichen. Der Gemeinderat legt eine ausgewogene, zukunftsausgerichtete, den aktuellen bundes- und kantonsrechtlichen Vorgaben entsprechende Gesamtrevision der Nutzungsplanung vor. Die Planung ist äusserst komplex, verschiedene Interessen und Ansprüche prallen aufeinander: Wohnungen sollen gebaut und Arbeitsplätze geschaffen werden, das Natur- und Kulturerbe soll geschützt und der Verkehr muss geregelt werden. Windisch will wohnlich, kinderfreundlich und lebenswert sein. Es soll in die Höhe und möglichst ohne Vorschriften gebaut werden. Bäche und Flüsse sollen viel Platz erhalten usw. Wie können solch unterschiedliche Ansprüche in eine Planung eingebettet werden? Der Gemeinderat hat mit beratender Unterstützung der Fachleute eine sorgfältige Interessenabwägung

durchgeführt. Zusammen mit der Stadt Brugg ist im funktionalen Raum Brugg Windisch in einem gemeinsamen Prozess eine ausgewogene, den unterschiedlichen Interessen Rechnung tragende Planung erarbeitet worden. Diese Planung gibt Antworten zu den anstehenden Herausforderungen, zum obersten Ziel des Raumplanungsgesetzes, mit unserem Boden haushälterisch umzugehen. Dieses Ziel umfasst zwei Gesichtspunkte: Die Verdichtung und Umnutzung im bestehenden Siedlungsgebiet und die Konzentration der Bauten im bereits erschlossenen Siedlungsgebiet. Die Revision erfüllt diese Anforderungen mit den Planungsinstrumenten Innenentwicklung und der Einzonung „Im Winkel“. Innenentwicklung weckt Ängste vor Veränderungen in unserem Lebensraum, vor Enge und Dichte. Mit den Planungsgrundsätzen in § 3 lit. c, f und g wird darauf Rücksicht genommen. Die Umsetzung der Innenentwicklung muss von den Bürgerinnen und Bürgern akzeptiert werden. Eine sorgfältige Innenentwicklung geht auf die spezifischen Eigenheiten eines Quartiers ein, dies geschieht mit den neuen Zonen W2N oder Erneuerungszonen. Eine qualitative Verdichtung muss genügend städtebaulich wertvolle Freiräume beinhalten, auch dazu liefern wir Antworten. Freiräume müssen städtebaulich und ökologisch wertvoll sein. Die Bestimmungen zur Ökologie im Siedlungsgebiet und die verschiedenen Natur- und Landschaftsschutzzonen schaffen wichtige Grundlagen zur Verbesserung der Biodiversität. Die koordinierte Erarbeitung der Nutzungsplanung, dem kommunalen Gesamtplan Verkehr und dem Natur- und Landschaftsentwicklungskonzept gewährleistet die konsequente Abstimmung von Siedlung, Verkehr, Freiräumen und Landschaft. Windisch ist mit der vorliegenden Bau- und Nutzungsordnung und dem Bauzonen- und Kulturlandplan für die nächsten 15 bis 20 Jahre planerisch gerüstet. Der Gemeinderat empfiehlt die Genehmigung des vorliegenden Entwurfes, damit wir bald Planungssicherheit haben.

Barbara Gloor, Metron: Die Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage sind in einem separaten Bericht festgehalten. Dieser ist integrierender Bestandteil der Gesamtunterlagen. In diesem Bericht ist auch die vor kurzem vom Gemeinderat noch beschlossene Änderung enthalten. Bei der unteren Klosterzelgstrasse, hinter den Kabelwerken, wurden zwei Parzellen der Wohn- und Arbeitszone 3 zugewiesen und mit § 17 Absatz 4 in der Bau- und Nutzungsordnung verankert. Auf die Zonierung in die WA3 wird verzichtet, es bleibt bei der reinen Wohnzone W2N. Diese Änderung ist Bestandteil des Zonenplans, welcher vom Einwohnerrat genehmigt werden muss. Grund dieser Änderung ist die Mehrwertabschöpfung, die entsprechenden Verträge wurden nicht unterzeichnet. Zwei redaktionelle Korrekturen: Das Projekt wurde mit der Stadt Brugg erarbeitet. Brugg hat eine Altstadtzone. § 64 Absatz 2 regelt den Vollzug des Ortsbildschutzes und spricht

irrtümlich von einer Altstadtzone. Dieser redaktionelle Fehler wurde korrigiert. Im Anhang 1 bei den Zielvorgaben besteht ebenfalls ein redaktioneller Fehler. Im Gebiet Winkel wird eine Zielsetzung mit einer 2'000-Watt-Gesellschaft begründet. Es geht jedoch um ein 2'000-Watt-Areal. Das Wort „Gesellschaft“ ist durch das Wort „Areal“ zu ersetzen. Die Arbeitszone Rütene wurde in Brugg und Windisch 2016 beschlossen und vom Regierungsrat am 14. Februar 2018 genehmigt. Die Bestimmungen der Arbeitszone Rütene stehen nicht mehr zur Diskussion. Es geht um Planbeständigkeit, Planungen sollen nicht kurzfristig wieder geändert werden.

Eintreten ist unbestritten

Detailberatung

Dave Roth, Einwohnerratspräsident (SP): Zum Ablauf: Wir starten mit den Fraktionserklärungen. Die Bau- und Nutzungsordnung wird paragraphenweise beraten, anschliessend der Zonenplan.

Die eingereichten Anträge wurden geprüft und beurteilt. Zusätzliche Anträge sind im richtigen Moment einzureichen. Beim Zonenplan liegen verschiedene Anträge zum gleichen Thema vor. Die Diskussion dieser Anträge wird zusammengefasst geführt, da die Argumente gleich sind. Selbstverständlich wird über die Anträge einzeln abgestimmt.

Der Gemeinderat gibt bei jedem Antrag bekannt, ob er wesentlich oder unwesentlich ist. Wesentliche Anträge führen zu einer Rückweisung des betroffenen Paragraphen oder Absatzes, sofern der Absatz isoliert zurückgewiesen werden kann. Wirkt sich der Absatz auf den ganzen Paragraphen aus, gilt der ganze Paragraph als zurückgewiesen. Über jeden Antrag wird einzeln abgestimmt. Am Schluss stimmen wir über die Genehmigung der BNO, inkl. Zonenplan ab, ohne die genehmigten Rückweisungen. Für die zurückgewiesenen Punkte wird es eine zweite Lesung geben.

Zur Ausstandspflicht: Viele sind persönlich betroffen oder haben persönliche Interessen. Die Ausstandspflicht wurde rechtlich abgeklärt. Ist jemand Besitzer der zur Diskussion stehenden Parzelle, muss er in den Ausstand treten. Bei den eingereichten Anträgen besteht keine Ausstandspflicht.

Bruno Schmid (SVP): Diese Planung führt in den nächsten 20 Jahren zu einem Bevölkerungswachstum von rund 200 Personen pro Jahr. Im Raum Brugg Windisch wird die Bevölkerung um rund 7'000 Personen zunehmen und sich gegenüber heute beinahe verdoppeln. Ist sich die Bevölkerung dieser Dimension bewusst und will sie das überhaupt?

Die statistischen Kennzahlen belegen, dass trotz der enormen Bevölkerungszunahme in den letzten 8 bis 10 Jahren die Wirtschaftsleistung gleich geblieben ist. Das Einkommen pro Kopf stagniert und nimmt sogar leicht ab. Wir wachsen, ohne dass sich der individuelle Wohlstand verbessert. Als Beispiel die viel zitierte „Work-Life-Balance“. Mehr als die Wirtschaftsleistung wächst die Staatsquote, insbesondere die exponentiell wachsende Sozialindustrie. Die staatlichen Abgaben werden deutlich steigen. Aufgrund dieser Kennzahlen müssen wir unabhängig vom politischen Standpunkt anerkennen, dass der Trend in die falsche Richtung geht. Die Frage ist, ob das vergangene und zukünftige Wachstum geordnet, qualitativ und nachhaltig für die Menschen ist, insbesondere für die nächste Generation? Das neue Zauberwort für das Bevölkerungswachstum heisst „verdichten“. Verdichtet leben hat Konsequenzen. Wer von uns sehnt sich nach verdichtetem Leben? In internationalen Städten ist verdichtetes Leben Alltag, in der Schweiz gibt es erste Anzeichen. Eine wichtige Erfahrung mit dem Verdichten haben wir in der Vergangenheit bei den Nutztieren gemacht. Es war für die Tiere nicht gut und wurde wieder abgeschafft. Die Seitenzahl des Raumplanungsinstrumentes hat sich gegenüber heute verdoppelt. Planen und bauen wird extrem teurer und komplizierter. Behörden und staatsnahe private Planungsunternehmen haben sich in den nächsten Jahren ein garantiertes Mitwirken beim Arbeitsvolumen gesichert. Beispiele sind Mehrfamilienhäuser, gedeckter Spielplatz, Gemeinschaftsraum, Kinderwagenabstellplätze, gedeckte Veloparkplätze, Mobilitätskonzept, Parkplatzkonzept, Energiekonzept, Bepflanzungskonzept für die Durchlässigkeit kleiner Wildtiere und Architekturwettbewerb. Bei allen Planungen sind 58 Bäume und unzählige Hecken zu berücksichtigen. Jemand hat diese gezählt und in der BNO verewigt. Viel Vergnügen wer bauen will und bezahlen muss. Hauptkostentreiber wird die übertrieben grosse Grünflächenziffer von 0.4 in der Wohnarbeitszone sein. Diese Ziffer ist zu hoch, speziell unter dem Aspekt, dass nach neuem kantonalem Recht die Dachbegrünungen nicht mehr angerechnet werden. Den Bedürfnissen und Entwicklungen der ansässigen und neuen Unternehmungen ist adäquat Rechnung zu tragen. Dies wäre zur Abwechslung einmal ein ehrliches, transparentes und verbindliches Standortmarketing.

Stefan Fehlmann (EVP): Die EVP würdigt die vorliegende BNO. Der Prozess wurde 2012 gestartet und hat beinahe 1 Mio. gekostet. Über die Kreditabrechnung werden wir zu gegebener Zeit befinden, letztes Jahr haben wir noch einen Nachtragskredit genehmigt. Wir haben in den nächsten 15 bis 20 Jahren Planungssicherheit. Der eine oder andere Punkt wird zu diskutieren geben. Dabei gilt es das Ganze nicht aus den Augen zu verlieren, das Werk ist gelungen. Wir danken dem Gemeinderat, der Verwaltung, dem Büro

Metron und den weiteren beteiligten Personen für die vorliegende BNO. Ich hoffe wir reiben uns nicht an Partialinteressen und Details auf, wie beispielsweise „artgerecht“. Um mit dem Bild von Rosi Magon zu sprechen. Beim Marathon sind nicht die ersten 30 km entscheidend, hart wird es erst am Schluss. Ich hoffe, wir brechen nicht ein und haben einen guten Zieleinlauf. Ein Marathon ist hart, aber am Ende geht man müde und glücklich nach Hause. Ich hoffe auf eine konstruktive, auf das Ganze ausgerichtete, Diskussion. Die EVP stimmt der BNO zu, bei einzelnen Punkten ist offen, ob wir Nein stimmen. Gespannt sind wir auf die Argumente des Gemeinderates zu den Hochhäusern.

Toni Burger (CVP): 45.4% der Gemeindefläche von 4.91km² sind Siedlungsflächen. Auf dieser Fläche leben rund 7'500 Einwohner. 5% dieser Siedlungsfläche können heute noch überbaut werden. Die Angaben in der Vorlage und die vorgetragenen Zahlen haben in unserer Fraktion grundsätzliche Fragen ausgelöst. Will Windisch mehr Einwohner im geplanten Ausmass? Soll mehr Fläche überbaut und die Bauzone erweitert werden?

Die neue Bau- und Nutzungsordnung ist ein grosses Werk und gilt für die nächste Zukunft. Die bisherige BNO enthielt 67 Paragraphen, die neue hat 88 Paragraphen. Wollen wir wirklich alles bis ins letzte Detail regeln? Kann der Normalbürger noch ohne Jurist bauen? Wollen wir zusätzliche Hochhauszonen? Wollen wir vorschreiben, wie hoch der Anteil der Grünfläche sein soll?

Wir anerkennen, dass der Gemeinderat und der Stadtrat Brugg eine sinnvolle, umfassende und zukunftsorientierte Planung erarbeitet haben. Die Bevölkerung wurde für die Erarbeitung der Grundlagen immer wieder einbezogen. Die Interessengruppen, sei es ein Quartier oder die Parteien, arbeiteten in den Begleitgruppen mit. Das entstandene Werk basiert auf breit abgestützten Meinungen, Interessen und Fachwissen. Es wird immer so sein, dass Einzelinteressen nicht berücksichtigt werden können. Nach intensiven Diskussionen über die Grundsätze sagen wir Ja zu den Planungsgrundlagen gemäss § 3, Ja zu einem vernünftigen Wachstum. Dieses soll prioritär mit Innen- und Nachverdichtungen und durch Einzonung eines zusätzlichen Baugebietes erfolgen. Bei der Nachverdichtung sind wir skeptisch, ob zusätzliche Wohneinheiten auf bisherigen Flächen dem Bedürfnis der Hauseigentümer entsprechen. Vor rund 50 Jahren betrug der Wohnbedarf pro Person 27m², 2016 waren es bereits 45m². Somit werden eher mehr Wohnraum, denn mehr Wohneinheiten gesucht. Eine andere Statistik belegt die Zunahme der Nutzung durch Singles.

Wir heissen die Festlegung der Grünflächen gut. Es besteht die Tendenz, dass die Böden zu hart versiegelt werden sollen. Die Ökologie hat die BNO stark beeinflusst, was wir grundsätzlich begrüssen. Mehrheitlich sind wir für die vorgesehenen Grünflächenanteile.

Dem Hochhauskonzept gegenüber sind wir eher zurückhaltend. Bleibt dieses in der BNO, werden die notwendigen Gestaltungspläne die Wirkung der Hochhäuser aufzeigen.

Wir sagen ja zur Mehrwertabgabe. Wir stimmen den Änderungen im Geissenschachen zu. Das Gebiet soll weiterhin mit Anlässen aller Art genutzt werden können. Nein sagen wir zu gewissen Zoneneinteilungen.

Wir stimmen mit Ausnahmen grossmehrheitlich den Anträgen zu. Die grosse Menge an Anträgen bereitet uns Angst und wir hoffen, dass das Konzept und der Wille der Revision nicht verloren gehen. Es gilt das Gesamtkonzept im Auge zu behalten und sich nicht zu fest auf Einzelheiten zu versteifen. Dies ist zu vermeiden, da die Wirkung unklar ist.

Paul Bitschnau (SP): Der Kanton hält im Vorprüfungsbericht fest, dass die vorliegende Arbeit eine Pionierleistung für den ganzen Kanton ist. Die SP ist überzeugt, dass ein zukunftsfähiges, tragfähiges Werk vorliegt. Aus unserer Sicht gibt es viele Diskussionspunkte, wir sind uns bewusst, dass am Schluss Kompromisse gefunden werden müssen. Im Gegensatz zu den Vorrednern begrüssen wir folgende Punkte:

Die Planungsgrundsätze, der Planungsmehrwert, die Innenentwicklung mit den Qualitätskriterien, die Freiräume nach dem NLEK, die Aufwertung von belasteten Strassenabschnitten, das behördenverbindliche NLEK, die Grünflächenziffer und Grünflächen, welche bei uns unbestritten sind. Die Naturschutzzone, bei den Landschaftsschutzzonen hätten wir uns einen grösseren Anteil gewünscht, das Mobilitätskonzept ab 50 Mitarbeitenden, autoarme und -freie Nutzungen, Kinderspielplätze, Ortsbildschutz mit den erhöhten bzw. verbesserten Anforderungen an Aussenraum und Umgebungsgestaltung. Sehr viel Positives. Unsere Anträge zeigen, dass wir mit den Hochhäusern oder Umzonungen nicht einverstanden sind.

Die SP dankt herzlich für diese Pionierleistung: Den Mitgliedern der Projektsteuerung, Rosi Magon, Heidi Ammon, André Gigandet und Roland Schneider. Der Begleitgruppe NuPla mit Max Gasser und involvierten Einwohnerrätinnen und Einwohnerräten. Zudem allen involvierten Planerinnen und Planern und den Mitarbeitenden der Verwaltung. Wir freuen uns über die grosse Beteiligung der Bevölkerung. Mit Einsprachen oder bei der Mitwirkung in den öffentlichen Foren haben sie wesentlich zum Gelingen dieses Werkes beigetragen. In vielen Punkten müssen wir dem Gemeinderat folgen, bei anderen Anliegen werden wir um eine Lösung ringen müssen.

Philipp Umbricht (FDP): Die neue Bau- und Nutzungsordnung, mit Kulturlandplan und Bauzonenplan, wird unsere Zukunft weit über die Zeitspanne von 15 bis 20 Jahren hinaus

bestimmen. Ein kleines Beispiel: Vor 2000 Jahren hat der eine oder andere grosse Architekt die eine oder andere Baute in unsere Landschaft gestellt - sie ist immer noch da. Ich bezweifle, dass die Bauten der nächsten 15 Jahre ebenfalls eine Lebensdauer von über 2000 Jahren erreichen werden. Die Bau- und Nutzungsordnung muss viele Ansprüche an den Raum erfüllen. Rosi Magon hat die Aufzählung mit einem usw. abgeschlossen. Damit die unterschiedlichen Ansprüche an den Raum zu optimalen Lösungen führen, brauchen wir Spielraum. Wir brauchen Luft zum Atmen, brauchen Luft für die richtigen Entscheide. Nicht theoretisch im Voraus, sondern praktisch, wenn jemand etwas verändern will. Die Planung der Zukunft erfolgt nicht immer nach den Vorstellungen der Planer. Dafür gibt es unzählige Beispiele, nicht nur in der Umgebung, sondern weltweit. Eine Zunahme der Bevölkerung um 1% erscheint hoch. Dieses Wachstum besteht bereits heute. Wir haben keinen Mut, sondern rechnen mit dem, was wahrscheinlich eintritt. Wir beurteilen die BNO unterschiedlich. Gut ist, dies ist wohl die erwähnte Pionierleistung, dass die Planung über die Gemeindegrenzen hinaus in die Region schaut. Der Raum endet nicht an den Gemeindegrenzen, vor allem wenn Gemeinden wie Brugg und Windisch so eng verzahnt sind. Wir beurteilen die Bau- und Nutzungsordnung als gelungen. Nur wenige Punkte überzeugen uns nicht. Irritiert haben mich die beschlossenen Änderungen. Es ist Aufgabe des Gemeinderates über Änderungen zu informieren. Wir wurden aufgefordert, die Anträge vorgängig einzureichen. Ich hätte erwartet, dass auch wir im Vorfeld über die vom Gemeinderat am 22. Oktober 2018 beschlossene Änderung informiert werden.

Die FDP hat keine Freude an dieser konservativen Vorlage. Es findet kein Aufbruch in die Zukunft statt, es wurde das Notwendige gemacht. Die Bevölkerung wird sich wie bisher weiterentwickeln, ein mutiger Schritt in die Zukunft fehlt. Im Gegenteil, er wird mit vielen kleinen Bestimmungen blockiert. Ich denke an die vielen Bäume, Baumgruppen, Hecken, welche geschützt werden sollen. Nehmen wir den Schutz ernst, bleiben der Baum, die Hecke und die Baumgruppe für immer stehen. Eine Veränderung ist in den nächsten 15 Jahren nicht möglich, auch wenn mit dem Fällen des Baums eine optimalere Lösung realisiert werden könnte. Es kann nicht sein, dass wir die Nutzungsordnung wegen eines Baums jedes Mal geändert werden muss.

Wir diskutieren immer wieder über Arbeitsplätze, Gewerbe, Steuereinnahmen und fehlende Steuereinnahmen aus Industrie und Gewerbe. Mit dieser Bau- und Nutzungsordnung ist eine Förderung von Industrie und Gewerbe nicht möglich. Das Gegenteil ist der Fall, in gewissen Bereichen legen wir Steine in den Weg. Ich verstehe jeden Unternehmer, der sich eine andere Gemeinde sucht, wo er am Rande des Baugebietes auf einer

freien Parzelle sein Vorhaben umsetzen und realisieren kann. Es ist günstiger und schneller. Bruno Schmid hat die Stichworte genannt. Wir stellen einige Anträge, um den fehlenden Freiraum in diesem Planwerk zu schaffen. Wir wollen im Einzelfall Spielraum für gute, sachgerechte Lösungen.

Detailberatung BNO

§ 3, Absatz 2 lit. m

Philipp Umbricht (FDP): § 3 enthält die Planungsgrundsätze. Falsch am Platz sind Massnahmen für die Umsetzung der Planungsgrundsätze. 15 Grundsätze haben keine Massnahmen, nur lit. m) enthält Vorschriften. Wir beantragen die Streichung des Satzteils „durch den Ausbau eines attraktiven, lückenlosen und sicheren Fuss- und Velowegnetzes“.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Unwesentliche Anträge beinhalten redaktionelle Änderungen und haben keine inhaltlichen Änderungen zur Folge, zum Beispiel sprachliche Präzisierungen. Wesentliche Änderungen sind inhaltliche Änderungen. Der Antrag von Philipp Umbricht ist unwesentlich, er beinhaltet eine inhaltliche Massnahme.

Nicht nur unter lit. m) sind Massnahmen enthalten. Bei lit. k) ist festgehalten, wie die Förderung eines umwelt- und sozialverträglichen Mobilitätsverhaltens erreicht werden soll.

Offene Abstimmung

Der Einwohnerrat lehnt den Antrag von Philipp Umbricht (FDP) mit 12 Ja- gegen 24 Nein-Stimmen ab.

§ 6, Absatz 2bis

Philipp Umbricht (FDP): Verschiedene Bestimmungen verlangen die Durchführung eines Wettbewerbs oder das Einreichen eines Gutachtens. Heikle, kritische Gebiete werden wahrscheinlich mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Mit dem Gestaltungsplan wird geprüft, wie das Gebiet überbaut werden soll. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb in

einem Gebiet mit Gestaltungspflicht, mit dem Bauprojekt noch ein unabhängiges Gutachten eingereicht werden muss. Die Pflicht für ein Gutachten soll auf diejenigen Gebiete beschränkt werden, bei denen kein Gestaltungsplan besteht.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Diese Änderung ist wesentlich, es betrifft verschiedene Grundeigentümer. Somit ist es ein Rückweisungsantrag, der vom Gemeinderat abgelehnt wird. Ich warne vor Rückweisungsanträgen zu detaillierten Punkten. Die Gefahr eines Flickwerks entsteht. Die Gesamtauslegeordnung ist auf die verschiedenen Interessen abgestimmt. Im speziellen Fall geht es um die Nachverdichtung, welche umstritten ist. In den vorgesehenen Gebieten für W2N muss die Nachverdichtung detailliert geprüft werden. Dies geschieht mittels Gestaltungsplan.

Fredy Bolt (SP): Eine Verständigungsfrage: Ist bei einer Nachverdichtung zusätzlich ein Gestaltungsplan vorgeschrieben oder ist dies alternativ? In Gebieten mit W2N gelten entweder die Bestimmungen der Nachverdichtung oder es wird ein Gestaltungsplangebiet ausgeschieden. In diesem Falle braucht es eine Umzonung in W2, in der Zone W2N ist ein Gestaltungsplan nicht möglich.

Barbara Gloor, Planerin Metron: Im Zonenplan ist die Gestaltungsplanpflicht mit der Bänderung definiert. Werden Gebiete ohne Gestaltungsplanpflicht definiert, muss das öffentliche Interesse klar ausgewiesen sein. Die Bau- und Nutzungsordnung schliesst nicht aus, dass in Gebieten mit W2N ein Gestaltungsplan erarbeitet werden kann. Für die Ausarbeitung des Gestaltungsplanes ist ein Gutachten erforderlich. Mit diesem werden Abweichungen gegenüber der allgemeinen Nutzungsplanung (Zonenplan, Bau- und Nutzungsordnung) geprüft. Zum Beispiel: Es wird ein Geschoss mehr gebaut, als die Regelbauweise in der Wohnzone W2 zulässt oder der Grenz- und Strassenabstand wird reduziert. Das Gutachten zum Gestaltungsplan prüft nur diese Elemente. Das Vorgehen ist in der kantonalen Bauverordnung geregelt. Das Gutachten in der Nachverdichtungszone ist ein spezifisches Gutachten. In dieser Zone geht es nicht nur um die Schaffung von Wohneinheiten, also einen Mehrnutzen, sondern auch um die Qualität. Aufgrund der sich ergebenden Differenz wurde kein Ausschluss gemacht. Bei diesem Gestaltungsplan geht es um ein spezifisches Gutachten. Ist das öffentliche Interesse begründet, kann in der Wohnzone W2 ein Gestaltungsplan erlassen werden.

Philipp Umbricht (FDP): Die Ausführungen sind richtig. Unser Antrag will verhindern, dass ein Bauherr die gleichen Fragen zweimal klären muss.

Offene Abstimmung

Der Einwohnerrat lehnt den Antrag von Philipp Umbricht (FDP) mit 11 Ja-Stimmen gegen 20 Nein-Stimmen ab.

§ 7

Mirjam Aebischer (SP): Die Bestimmungen zu den Hochhäusern sind sehr allgemein. Andere Paragraphen regeln ausführlich, wer, was, wie und wo bauen kann. Der Gemeinderat kann gestützt auf Absatz 4 ein Hochhauskonzept erlassen. Das Titelblatt zeigt die grosse, markante Veränderung des Raumes durch das Hochhauskonzept. Diese sind einschneidender und prägender als die übrigen Bestimmungen der BNO. Es ist unverständlich, dass der Gemeinderat dieses Konzept ohne Mitwirkung des Einwohnerrates erarbeitet hat. Das ist ordnungspolitisch falsch, der Gemeinderat darf über einen so markanten Eingriff in das Ortsbild nicht alleine entscheiden. Es ist Aufgabe des Einwohnerrates, der Legislative, dem Gemeinderat Rahmenbedingungen vorzugeben. Im Juni hat der Einwohnerrat eine Kompetenzübertragung für laufende Anpassungen im Abwasserreglement an den Gemeinderat abgelehnt. Der Einwohnerrat will auch beim Hochhauskonzept die Regeln bestimmen. Das Hochhauskonzept soll mit einem Satz in der BNO genehmigt werden, in anderen Zonen ist die BNO viel detaillierter formuliert. Ausgangslage des Konzeptes ist, mit der Evaluation geeigneter Hochhausstandorte eine Beurteilungs- und Entscheidungshilfe für zukünftige potenzielle Projektanfragen zu geben. Das tönt vernünftig, nur der Bauzonenplan fixiert grundeigentümergebundene Hochhauszonen gemäss Konzept. Dieses hat somit einen rechtsverbindlichen Charakter und legt fest, wie gebaut werden muss. Gemäss Planungsrichtlinien muss die Planung der Hochhauszonen mit einem Gestaltungsplan erarbeitet werden. Die Hochhäuser sind somit ausschliesslich Sache des Gemeinderates. Die Grundsätze des Gestaltungsplanes sind sehr offen und geben dem Grundeigentümer und der Exekutive sehr viel Raum. Das Hochhauskonzept legt fest, was bei der architektonischen Gestaltung zu beachten ist, wie die Nutzung des Erdgeschosses erfolgen soll und speziell, wie in den bezeichneten Zonen der Schattenwurf auf Begründung von den üblichen 2 auf 3 Stunden erhöht werden kann. Heissen wir § 7 gut, delegieren wir die Kompetenz an den Gemeinderat, über die Höhe und Dichte der Hochhäuser, der Grenzabstände, Quoten der Grünflächen, Schattenwurf usw. zu bestimmen. Es ist ordnungspolitisch nicht korrekt, dass die Exekutive ein Konzept mit Regelungen und Grundsätzen erlässt, die in die BNO gehören. Wir verlangen, dass das

Hochhauskonzept mit seinen Auswirkungen auf den Raum Brugg Windisch demokratisch legitimiert wird. Ein Hochhauskonzept muss vom Einwohnerrat, allenfalls sogar von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern genehmigt werden. Wir beantragen Rückweisung von § 7.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Der Gemeinderat lehnt diesen wesentlichen Rückweisungsantrag ab. Mit den in § 7 geschilderten Instrumenten sind gute Grundlagen für die Hochhäuser vorhanden. Das Hochhauskonzept entspricht der Position von § 10. In diesem Sinne ist eine Genehmigung durch den Einwohnerrat nicht nötig, dieser genehmigt den Hochhausperimeter.

Martin Gautschi (FDP): Ich verstehe die SP nicht, welche eine Verfechterin des verdichteten Bauens ist. Die BNO schafft die Basis. Gerade in urbanen Gebieten macht das verdichtete Bauen Sinn. Es besteht eine Gestaltungsplanpflicht mit Auflagen. Will man die Hochhäuser in selektiv ausgewählten Zonen bauen, macht es Sinn Hochhäuser in Bahnhofnähe zu bauen. Wir müssen zukunftsorientiert denken und dies gehört in eine moderne BNO.

Mirjam Aebischer (SP): Hochhäuser dienen nicht der Verdichtung, sondern der Repräsentation. Eine Verdichtung resultiert nur aus verdichtetem Bauen. Im Kabelwerkareal ist der räumlich dichte Bau von Hochhäusern geplant. Eine Hochhauszone verdichtet nicht per se. In einer weniger hohen, aber dichten Bebauung bringt man viel mehr Menschen unter.

Martin Gautschi (FDP): Eine höhere Bauweise lastet den knappen Boden besser aus. Bei den selektiven Standorten macht dies durchaus Sinn.

Philipp Umbricht (FDP): Das Hochhauskonzept ist eines der wenigen zukunftsausgerichteten Elemente. Diese Bestimmung ermöglicht den Bau von Hochhäusern, ist aber kein Muss. Ob jemals ein Investor ein Hochhaus bauen wird, werden die nächsten 15 bis 20 Jahre zeigen. Bei der Planung eines Hochhauses kommen die Regularien des Gestaltungsplans zum Tragen. Die zu wenig fixen Regelungen werden bemängelt. Dies ist richtig und für ein Hochhaus wichtig. Ein Hochhaus muss mit der Landschaft abgestimmt werden. Es ist nicht das einzige Gebiet, bei welchem der Gemeinderat im Rahmen des Gestaltungsplanes viel Einfluss hat. Die Kern-, Zentrums- und alle Arbeitszonen sind

ähnlich. Es ist wichtig, wenig fixe Regelungen zu haben, damit Gemeinde und Investor einen Spielraum zur Verfügung haben.

Fredy Bolt (SP): Ich gehe mit Philipp Umbricht einig, das Hochhauskonzept weist in die Zukunft. Deshalb sind der Inhalt und die fachliche Qualität des Konzeptes wichtig. Ich kann die fachliche Qualität des Konzeptes nicht beurteilen. Beurteilen kann ich den Prozess, den das Hochhauskonzept durchlaufen hat. Ein Büro hat dieses im Auftrag des Gemeinderates erarbeitet. Was die Zonierung betrifft ist es konkret rechtsverbindlich übernommen worden. Werden vier Büros mit einem solchen Konzept beauftragt, gibt es verschiedene Ansätze und Lösungen, welche fachlich diskutiert werden können. Ich vermisse die fachliche und politische Diskussion bei diesem Prozess. Das Konzept ist ein Ansatz, diesen muss man diskutieren. Es ist der falsche Zeitpunkt, dieses rechtsverbindlich in die neue BNO aufzunehmen.

Ueli Widmer (SP): Ein Hochhaus ist eine Form der Verdichtung, nachzulesen im Hochhauskonzept. Eine Verdichtung muss nicht zwingend mit Hochhäusern erfolgen. Zu den Instrumenten, welche die Qualität der Überbauungen sichern sollen: Wir haben eine Wettbewerbs- und Gestaltungsplanpflicht. In Windisch gibt es Überbauungen mit einer Wettbewerbs- und Gestaltungsplanpflicht und niemand ist über das Ergebnis glücklich. Aus einer Wettbewerbs- und Gestaltungsplanpflicht entsteht nicht immer etwas Vernünftiges. Es gibt im Kanton Aargau und in der Schweiz diverse Beispiele. Es sind rein formale Voraussetzungen. Die Zusammensetzung der Gremien und wer den Gestaltungsplan genehmigt, ist entscheidend. Die Zusammensetzung der Wettbewerbsjury kann man steuern. Die Frage ist, ob der Gemeinderat einem bauwilligen Investor, welcher Druck macht, standhalten kann. Wir brauchen rechtliche Vorgaben für geordnete Verfahren.

Karin Hefti (FDP): Die Diskussion erinnert mich an die Diskussion über die Nachtabschaltung, wo innerhalb der gleichen Fraktion fundamental andere Meinungen vertreten wurden. Hochhäuser bewirken eine massive Veränderung des Ortsbildes über Generationen. Für mich kommen Hochhäuser nicht in Frage. In einem Hochhaus wohnen im Gegensatz zum verdichteten Bauen nicht zwangsläufig mehr Menschen. Ich unterstütze den Antrag der SP.

Elsbeth Hofmänner (CVP): Ich durfte den Prozess des Hochhauskonzeptes ein Stück weit begleiten. Nach einem langen und nicht einfachen Weg liegt das Resultat des Prozesses

vor. Wir wollen die Diskussion für eine formaljuristische Frage unterbrechen: Muss bei einer Rückweisung von § 7 noch über die Folgeanträge abgestimmt werden?

Dave Roth, Einwohnerratspräsident (SP): In diesem Falle haben sich die Folgeanträge erübrigt.

Philipp Umbricht (FDP): Ich bin anderer Ansicht. Auch bei Rückweisung von § 7 muss über die einzelnen Anträge des Hochhauszonengebietes abgestimmt werden. Wir kennen das Vorgehen des Gemeinderates nicht. Es könnte eine Einigkeit geben, zwei Gebiete bleiben und ein Drittes wird gestrichen.

Ueli Widmer (SP): Eine andere Möglichkeit ist die Rückweisung des Paragraphen und in der zweiten Lesung wissen wir, welche Gebiete dazugehören. Die Zonierung kann in einer zweiten Lesung konkret diskutiert werden. Die Diskussion kann auch jetzt geführt werden, die Frage ist, was der Gemeinderat damit macht.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Die Aussage von Mirjam Aebischer trifft zu. Ein Hochhaus hat keinen Einfluss auf die Verdichtung, aber auf die Freiräume. Bei einer Innenentwicklung muss der entsprechende Freiraum zur Verfügung stehen. Diesen gewinnen wir mit dem Hochhaus.

Zum Verfahren: Mit der Rückweisung von § 7 wird das Hochhauskonzept zurückgewiesen. Die Festlegungen der überlagernden Hochhausperimeter basieren auf dem Hochhauskonzept. Deshalb erübrigt sich eine Abstimmung über die Gebiete. In Windisch stehen bereits Hochhäuser: Bilander mit 46m, Verwaltungsgebäude der Brugg Kabel mit ca. 30m, die Gebäude der Wohnbaugenossenschaft. Eine Planung berücksichtigt das bestehende Dorfbild. Wir haben bereits heute unterschiedlich strukturierte Gebiete. Bekundet ein Investor Interesse an einem Hochhausbau, steht kein geeigneter Ort zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund ist das Hochhauskonzept entstanden. Es gibt einen städtebaulichen Inhalt und es wurden geeignete und weniger geeignete Zonen ausgeschieden. Wir haben eine Gestaltungsplanpflicht und ein Wettbewerbsverfahren. Es geht nicht nur um den Gestaltungsplan, diesem liegt ein Wettbewerb zugrunde. Das Hochhauskonzept wurde leider ohne Begleitgruppen erarbeitet, aber es wurde den Baukommissionen von Windisch und Brugg vorgelegt. Gestützt auf die erhaltenen Inputs wurde das Konzept erarbeitet. Ich bitte den Rückweisungsantrag abzulehnen.

Roland Schneider, Leiter Planung + Bau: Schaffen wir keine Grundlagen, gilt für den Bau von Hochhäusern der Bauzonenplan. Die Regelbauweise legt die Anzahl Geschosse fest. Mit einer Arealüberbauung kann ein zusätzliches Geschoss gebaut werden. Wird die BNO in der vorliegenden Form genehmigt, können mit Gestaltungsplan zwei Geschosse mehr gebaut werden. Windisch kennt maximal W4. Mit einem W4-Gestaltungsplan sind maximal 6 Geschosse möglich. Dies ist wenig, wenn wir an das Gebiet „Im Winkel“ denken. § 7 erlaubt die Beurteilung unter dem Hochhausaspekt. Die Differenz zwischen dem Boden und dem gewachsenen Terrain ergibt die mögliche Höhe eines Hochhauses. Im Winkel könnte ein maximal 27m hohes Haus gebaut werden, dies ergibt 8 Stockwerke. Beim Kabelwerk resp. Gleisfeld wäre ein rund 50m hohes Gebäude mit 15 bis 16 Stockwerken möglich. Am höchsten kann in der Bachthalen gebaut werden, 55m oder 16 bis 17 Stockwerke. Die beiden Hochhäuser im Chapf haben 14 bzw. 15 Stockwerke mit einer Höhe von 41 bzw. 45m. Mit dem Dachrand kommen diese deutlich über das hier festgelegte Mass hinaus. Bereits damals wurden Gedanken über das Ziel angestellt. Das Gemeindehaus hat einen Dachrand von ca. 39.5m. Es geht nicht darum ein Manhattan oder eine Frankfurter Skyline zu bauen. Wir wollen die Diskussion für Planer und Investoren öffnen, um mögliche bessere Überbauungen zu gewährleisten. Der Verkehr, die Erschliessung der Freiraum, der Städtebau muss diskutiert werden. Diese Diskussion soll nicht über die Anzahl Geschosse eingeschränkt werden. Letztlich, je länger desto wichtiger, sind die Klimaauswirkungen. Luftstreuung, Schadstoffabfluss, Frischluftzufuhr etc. kann beim Hochhaus mit dem Verfahren geregelt werden. Nur mit einem Gestaltungsplan und einem Bau von 4 bis 5 Geschossen können diese Fragen nicht diskutiert werden.

Werner Rupp (SVP): In Brugg kann auch bei einer Ablehnung hoch gebaut werden. Dies wirkt sich bei uns negativ aus, weil alles tief unten ist.

Elsbeth Hofmänner (CVP): Das Skyline-Bild auf dem Titelbild des Hochhauskonzeptes hat sich in die Köpfe eingeprägt, entspricht aber nicht der Realität. Bei uns ist dies nicht möglich. Ich habe heute Nachmittag zufällig Luftaufnahmen des Bilanders gesehen mit den drei Hochhäusern. Diese Aufnahmen zeigen, wie wichtig die Freiräume zwischen den Hochhäusern sind, sollte mehr als eines gebaut werden. Die 17 Geschosse beim Bilander werden nicht als hoch empfunden.

Ueli Widmer (SP): Die Abzweigung Untere Klosterzelgstrasse / Klosterzelgstrasse liegt 352 üM, die Quote des höchsten Hochhauses ist 415m. Nach meiner Berechnung ergibt dies 63m. Dies ist beinahe doppelt so hoch wie das Kabelwerk-Hochhaus. Aus dem Nichts

sollen massive Hochhäuser gebaut werden. Die Hochhäuser im Bilander sind 46m hoch, in der Arbeitszone Kabelwerk sind 53m möglich. Es gibt Unterschiede und es ist höher als bisher. Wie hoch gebaut werden darf, muss diskutiert werden. Ein Hochhaus muss nicht zwingend 63m hoch sein, es kann gemäss Definition in der Bauordnung auch 30/35m hoch sein.

Mirjam Aebischer (SP): Der Bilander ist im Hochhauskonzept als empfindliches Gebiet ausgeschrieben. Neue Hochhäuser gibt es dort keine mehr, die alten werden erhalten. Für die beiden Gebäude der Kabelwerke gibt es „eine räumlich dichte Setzung“, das Bild auf dem Titelblatt. Wieso sollen wir glauben, dass dies nicht umgesetzt wird, nachdem so viel Grundeigentümerverbindliches im Bauzonenplan enthalten ist? Ich plädiere für Rückweisung, das Hochhauskonzept muss breit diskutiert werden. Die Bevölkerung soll sich äussern können, ob sie tatsächlich eine solche Siedlungsentwicklung will.

Philipp Umbricht (FDP): Offenbar stören die möglichen Hochhäuser bei den Kabelwerken stark, nur diese stehen auf Brugger Gebiet. Der Antrag muss in Brugg gestellt werden.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Das ganze Gebiet Arbeitszone Kabelwerk inklusive Süssbach ist Hochhauszone.

Ilaz Kadriji (SP): Ich habe im Radio gehört, dass in der Schweiz fast 10 Millionen Menschen leben. Die Infrastruktur ist jedoch die gleiche wie vor 30-40 Jahren. Deshalb gibt zum Beispiel Staus auf den Strassen am Morgen und Abend. Die Schweiz hat Platz für 13 Millionen Menschen, wie stellen wir dies an: Mit Hochhäusern. Es kann nicht sein, dass es immer mehr Menschen gibt, aber alles gleich bleibt.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Die Hochhäuser im Bilander oder im Kornfeld sind nicht im Hochhausperimeter, sondern in der Erneuerungszone. Genau diese Aussage macht das Hochhauskonzept. Es sind bereits Hochhäuser vorhanden und es können keine mehr gebaut werden, da der Freiraum zu klein wäre und die Kriterien nicht erfüllt werden können.

Martin Gautschi (FDP): Niemand wird zum von Bau von Hochhäusern gezwungen, aber wir schaffen diese Möglichkeit. Vielleicht kommt ein toller Investor, der Arbeitsplätze schaffen will, dann wäre das Hochhaus eine Möglichkeit.

Offene Abstimmung

Der Einwohnerrat stimmt dem Rückweisungsantrag Mirjam Aebischer (SP) mit 17 Ja-Stimmen gegen 16 Nein-Stimmen zu.

Philipp Ammon (SVP): Ich bitte die Frage nach Enthaltungen zu stellen. Wurde diese Abstimmung richtig ausgezählt?

§ 11

Philipp Umbricht (FDP): Ziffer 2.5 enthält diverse Planungsinstrumente. Wir haben kommunale Richtpläne, das Natur und Landschaftsentwicklungskonzept und ein Leitbild. Nicht nachvollziehbar ist die eigene Bestimmung für das NLEK. Von der Sache her gehört es entweder in den kommunalen Richtplan oder es ist ein Leitbild. Diese Bestimmung ist nicht nötig, ausser dem NLEK soll eine spezielle Stellung verschafft werden. Dieses wird ausdrücklich nur als behördenverbindlich erklärt. Dies sind die anderen Instrumente ebenfalls, die Bestimmung ist überflüssig und zu streichen.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Dieser Antrag ist wesentlich und als Rückweisungsantrag zu behandeln. Ich bitte, diesen abzulehnen. Das NLEK ist ein Konzept und Teil des kommunalen Richtplans. Soeben haben wir über das Hochhauskonzept diskutiert.

Philipp Umbricht (FDP): Wir sind uns einig, es ist ein kommunaler Richtplan und gehört zu den einzelnen Sachbereichen. Ich zitiere § 10 Abs. 1: „Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur, Landschaft usw. Das NLEK enthält ein Konzept für die Freiraumgestaltung Natur, Landschaft usw.“ Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb das NLEK eine separate Bestimmung braucht, ebenso kann ich die Wesentlichkeit meines Antrages nicht nachvollziehen.

Offene Abstimmung

Der Einwohnerrat lehnt den Antrag von Philipp Umbricht (FDP) mit 11 Ja-Stimmen gegen 24 Nein-Stimmen ab.

Sitzungsunterbruch

Bruno Kaufmann (FDP): Ich beantrage Rückkommen auf die Rückweisung von §7. Diese Bestimmung hat eine grosse Bedeutung. Mit einer Rückweisung werden wir sehr weit zurückgeworfen und viel Arbeit und Geld geht verloren. Ich will sicher sein, dass wir richtig ausgezahlt haben.

Offene Abstimmung

Der Einwohnerrat lehnt den Rückkommensantrag von Bruno Kaufmann (FDP) ab (2/3-Mehrheit nicht erreicht).

Philipp Ammon (SVP): Sind sich die Stimmenzähler nicht sicher, ob sie richtig gezählt haben? Wäre dies der Fall, muss ohne Rückkommensantrag nochmals abgestimmt werden.

§ 13, Absatz 1

Philipp Umbricht (FDP): § 13 gibt die Übersicht über die Bauzonen und regelt die Parameter. Die Anzahl schiesst weit über das Ziel hinaus. Die Ausnutzung und die Grenzabstände schränken die Flächigkeit ein. Die überschüssige Regulierung soll mit der Streichung der Grünflächenziffer reduziert werden. Die Grünflächenziffer bestimmt, welcher Teil einer Parzelle nicht überbaut und nicht versiegelt werden darf. Dies verhindert jedoch nicht, dass ein Gebäude an die Grenze gestellt werden kann. Es ist deshalb eher über Grenzabstände zu diskutieren. Diese geben den Abstand zum Nachbarn vor und sind wichtiger. Die Grünflächenziffern werden gerne in die Bau- und Nutzungsordnungen aufgenommen um Raum für Grünes zwischen den Gebäuden zu schaffen. Dies ist richtig, nur der Raum wird durch die Grenzabstände gegeben. Für die Natur hat die Grünflächenziffer keinen Nutzen. Sie bringt einen Nutzen, wenn der Bauherr die freizuhaltende Fläche sinnvoll bepflanzt. Alle kennen die Einfamilienhäuser mit den Steinwüsten, die Grünflächenziffer ist für die Natur nutzlos. Der grüne englische Rasen bringt der Natur nur wenig, ebenso die blühenden Sträucher aus exotischen Ländern. Wollen wir uns für die Natur einsetzen, müssen keine Grünflächenziffern, sondern Bepflanzungsvorschriften für naturnahes Gras, Sträucher usw. erlassen. Wir beantragen, die Grünflächenzonen in

allen Zonen mit Wohnnutzung auf einheitlich 0.2 zu reduzieren. Der zweite Antrag betrifft die Arbeitszonen. In der Übersicht Vollgeschoss * heisst es: „die mit * bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Beachtung der Planungsgrundsätze § 3 unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen im Einzelfall fest“. Wie bei der Ausnützung und allen anderen ist dies richtig, mit einer Ausnahme: Die Grünflächenziffer wird fixiert. Weshalb ausgerechnet diese fixiert werden soll, verstehen wir nicht. Aus diesem Grunde beantragen wir die Streichung der Grünflächenziffer und das Versetzen des *. Der Gemeinderat erhält die Kompetenz, im Einzelfall den Bedürfnissen der Gemeinde und des Bauherrn zu entsprechen.

Bruno Schmid (SVP): Die Grünflächenziffer in der Wohn- und Arbeitszone ist zu überdenken. Dies insbesondere aufgrund der Änderung im kantonalen Baurecht, welche bestimmt, dass extensive Dachbegrünungen nicht mehr angerechnet werden dürfen. Die in der BNO geplante Grünflächenziffer ist eine extreme Verschärfung und verteuert die Baukosten.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Ich bitte, diesen Rückweisungsantrag abzulehnen. Roland Schneider wird Stellung nehmen.

Elsbeth Hofmänner (CVP): Verdichten heisst, die Geschossigkeit und die Gebäudehöhe auszunutzen und dies führt mich zum Fussabdruck. Dieser ist in der Wohn- und Arbeitszone möglichst klein zu halten, damit optimale Freiräume entstehen. Diese brauchen wir beim Verdichten. Eine Durchgrünung soll stattfinden, diese gibt uns Biodiversität als Chance. In der Wohnzone können keine Vorschriften für das Pflanzen erlassen werden. Mit einem Gestaltungsplan kann vorgegeben werden, dass einheimische Bäume und keine exotischen Pflanzen gepflanzt werden müssen. Dies ist in der Wohnzone, welche Private betrifft, noch nicht möglich. Es soll jeder pflanzen können was er will. Die Grünfläche verhindert, dass überall Hartfläche und versiegelter Boden entsteht. Die Durchgrünung soll gewährleistet werden.

Zu den Ziffern: In Brugg beträgt die Ziffer in der Wohnzone bereits 0.2 und wird ebenfalls erhöht. 0.4 stellt gewisse Herausforderungen an die Umgebungsgestaltung, das gebe ich zu. Die Hartfläche, die versiegelte Fläche soll möglichst klein gehalten werden. Die Grünflächenziffer ist die richtige Massnahme. Jeder, welcher in der W2 ein Einfamilienhaus baut, muss sich die Umgebungsgestaltung gut überlegen, 0.4 sind durchaus machbar. In der Arbeitszone beträgt es 0.15, das ist sehr bescheiden. In der Gewerbe- und Industriezone besteht diese bereits heute.

Wir stimmen der Grünflächenziffer für eine gute Durchgrünung, speziell in der Arbeitszone, zu. Mitarbeitende in der Arbeitszone sollen am Arbeitsplatz auch Grünflächen finden. Das Flachdach mit der extensiven Begrünung wird nicht mehr angerechnet. Bei der Planung einer Tiefgarage ist darauf zu achten, dass es einen Aufbau gibt, damit Gras wachsen kann. Dann ist es anrechenbar.

Matthias Zehnder (SP): Ich erinnere an die Veranstaltung in der Sporthalle, wo die Natur bei der Bevölkerung einen sehr hohen Stellenwert hatte. Ein Instrument ist das NLEK, ein anderes die Grünflächenziffer. Grünes Gebiet ist ein wichtiger Standortfaktor, dies ist mit kleinen Ziffern nicht möglich.

Martin Gautschi (FDP): Der Denkansatz ist falsch, kompakte Räume zu machen und die Landschaft nicht zu zersiedeln. Auf Gemeindeebene soll der Bauherr nicht unnötigerweise eingeschränkt werden. Ich unterstütze diese bauherrenfreundlichen 0.2.

Roland Schneider, Leiter Planung + Bau: Ein Beispiel aus der Praxis: Der grosse und kleine Grenzabstand wurde angesprochen. Das Baugesetz regelt in Art. 46 und 47 die Veränderung von Grenzabständen. Mit der Regelung von Dienstbarkeiten müssen 4, 6 oder 8 Meter nicht zwingend eingehalten werden. Dies ist möglich und muss nicht geändert werden. Die Grünflächenziffer sorgt für den Rahmen. Die Grünflächenziffer ist eine quantitative Vorgabe. Der Steingarten und der englische Rasen gefallen mir auch nicht, aber die Bestimmungen geben vor, was angerechnet werden darf. Die Qualität und die Zielvorgaben sind im NLEK geregelt. Wer eine Überbauung realisieren will, wird darauf verwiesen. Beim Bau eines Einfamilienhauses greift das NLEK nicht. Bei einer Arealüberbauung weisen wir jedoch strikt auf das NLEK hin. Deshalb ist es wichtig die Grünflächenziffer zu haben.

Ein Rechenbeispiel: Hat eine Parzelle 100%, bleiben nach Abzug der Grünflächenziffer von 0.4 60% übrig, welche nicht Grünfläche sein müssen. In einer Zone W3, 0.6 AZ, dann ergibt das 0.2, das sind 20% von 60%. Werden davon noch 20% abgezogen verbleiben immer noch 40% für Erschliessung, Abstellplätze, Nebenbauten und alles andere. Dies ist viel und die anderen 40% sind grün. Dieser Anteil ist weder unanständig, noch ein Missbrauch. Es ist eine gängige Grösse, wir führen nichts Neues ein. Es gibt Kantone, welche diese Grösse schon lange festgelegt haben und gut damit leben.

Offene Abstimmung

Der Einwohnerrat lehnt den Antrag Philipp Umbricht (FDP) mit 12 Ja-Stimmen gegen 26 Nein-Stimmen ab.

§ 18, Absatz 2

Philipp Umbricht (FDP): Der Gemeinderat will sicherstellen, dass eine Überbauung auf einem Grundstück W3/W4 nicht unternutzt wird. Ein Zweifamilienhaus hat zwei Wohnungen, sonst wäre es kein Zweifamilienhaus. Umgekehrt hat ein Einfamilienhaus eine Wohnung, sonst wäre es kein Einfamilienhaus. Die Idee ist gut, aber die Formulierung verunglückt und zurückzuweisen. Eine mögliche Formulierung wäre „in der Zone W3/W4 können nur Häuser bewilligt werden, welche mindestens 2 oder 3 Wohneinheiten enthalten“.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Dies ist ein wesentlicher Antrag. Verschiedene Eigentümer sind betroffen. Dieser neue Absatz ist aufgrund von Einwendungen entstanden. Einige Juristen haben sich den Kopf zerbrochen, um eine elegante Lösung zu finden, damit ein Einfamilienhaus mit Einlegerwohnung gebaut werden kann.

Fredy Bolt (SP): Ich kann den Rückweisungsantrag von Philipp Umbricht nachvollziehen. Ich verstehe die Formulierung ebenfalls nicht. Bereits die frühere Fassung hat mir Mühe bereitet, sie war extrem interpretationsbedürftig. Ich unterstütze eine bessere Formulierung von § 18, damit er verstanden wird und keine Interpretationsmöglichkeiten offen bleiben.

Offene Abstimmung

Der Einwohnerrat stimmt dem Antrag Philipp Umbricht mit 24 Ja-Stimmen gegen 8 Nein-Stimmen zu.

§ 21, Absatz 3

Philipp Umbricht (FDP): Betroffen ist der letzte Satz: „Eingeschossige Bauten sind nicht zulässig.“ Es ist klar, der Gemeinderat will keine eingeschossigen Garagen auf dieser Parzelle und keine Unternutzung. Turn-, Industrie- oder Werkhallen sind in der Regel

eingeschossige Gebäude. Sie sind hoch, deutlich höher als das, was man nicht will, aber dies wäre mit dieser Bestimmung verboten. Bei Erläuterungen und Fragen wird die Meinung vertreten, dass es eine Normalgeschosshöhe gibt. Dies ist jedoch nicht der Fall, da nirgends definiert. Dieser Paragraph muss gestrichen, zurückgewiesen oder neu formuliert werden.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Ich bitte, diese Rückweisung abzulehnen.

Roland Schneider, Leiter Planung + Bau: Betroffen ist ein Artikel aus der Bauverordnung, Art. 22 Abs. 2 „Wenn die Gemeinde die Geschosshöhe festlegt, aber kein Mass für die Gesamthöhe oder Fassadenhöhe vorgibt, darf die Höhe der Vollgeschosse und des Attikageschosses im Durchschnitt höchstens 3,20 m betragen“. Ein eingeschossiges Gebäude darf ca. 3.50 m hoch sein. Ist es höher, gilt es als mehrgeschossiges Gebäude. Für ein Fabrikationsgebäude von ca. 7m Höhe gilt der Passus nicht und es darf gebaut werden. Nicht gebaut werden darf eine eingeschossige kleine Halle.

Bruno Schmid (SVP): Ist es nicht möglich, eine Halle für Maschinen von 4.5 m zu bauen? Muss ein zweiter Stock gebaut werden?

Roland Schneider, Leiter Planung + Bau: Ist der Bau kleiner als 3.5 Meter, gilt es als eingeschossiges Gebäude. Ist er grösser als 3.5 Meter tritt er nicht als eingeschossiges Gebäude in Erscheinung. Von aussen interessiert nicht, wie viele Geschosse das Gebäude hat, diese 3.5 Meter müssen überschritten werden.

Philipp Umbricht (FDP): Ich widerspreche. Der Artikel wurde richtig zitiert: „Wenn die Gemeinde die Geschosshöhe festlegt...“ Die Gemeinde legt die Geschosshöhe in dieser Zone nicht fest, deshalb ist die Normhöhe nicht anwendbar. Der Begriff „eingeschossig“ ist nicht definiert und lässt alles offen. Die Idee ist richtig, aber es muss besser formuliert werden.

Algimantas Gegeckas (CVP): Gilt der Paragraph auch, wenn jemand ein Haus mit Anbau baut?

Barbara Gloor, Planerin Metron: Die Baugeschosshöhen sind bei den Arbeitszonen mit einem * gekennzeichnet. Der Verweis, dass der Gemeinderat unter Beachtung der Pla-

nungsgrundsätze und der Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen im Einzelfall festlegt. Viele Gemeinden und teilweise Kantone wollen in der Arbeitszone keine eingeschossigen Bauten mehr. Eine Halle ist etwas anderes, es kommt auf die Erscheinung und den Zweck der Nutzung in der Zone darauf an.

Philipp Umbricht (FDP): Die Tatsache, dass wir so lange diskutieren beweist, dass die Bestimmung alles andere als eindeutig ist.

Ueli Widmer (SP): Vorschriften sind so zu formulieren, dass sie verstanden werden. Eine bessere Formulierung ist möglich.

Elsbeth Hofmänner (CVP): Die BNO ist ein dünnes Büchlein. Nicht alles was es im Bau-recht zu beachten gilt, ist festgeschrieben. Die Bestimmungen sind in der Bauverordnung enthalten und wurden in der BNO nicht nochmals abgeschrieben. Die Aussagen von Roland Schneider sind richtig, es heisst „im Durchschnitt höchstens 3.2 Meter“. Es gibt immer wieder Bauherren, welche ein Wohngeschoss mit einer etwas höheren Raumhöhe haben wollen. Dies ist möglich, weil es „im Schnitt 3.2 Meter“ heisst. Es ist möglich, statt 3 Geschosse à 3.2 Meter nur zwei Vollgeschosse zu bauen, wovon eines mit 3.5 Metern Höhe. Die Angelegenheit mit den * ist korrekt. In dieser Beziehung darf man durchaus auch etwas Vertrauen in die Behörde haben.

Offene Abstimmung

Der Einwohnerrat lehnt den Antrag von Philipp Umbricht (FDP) mit 16 Ja-Stimmen gegen 21 Nein-Stimmen ab.

§ 21, Absatz 2 / § 23, Absatz 2

Philipp Umbricht (FDP): Arbeitszonen sind zum Arbeiten und nicht zum Wohnen da. Wohnnutzungen sind in der Arbeitszone nicht zugelassen. Es gibt Betriebe, die aus betrieblichen Gründen auf die permanente Anwesenheit eines Mitarbeiters angewiesen sind. Er braucht eine Wohnung, diese soll man bauen dürfen. Der Betrieb muss sich zukunftsgerichtet entwickeln, sonst gibt es ihn irgendeinmal nicht mehr. Ist die Anwesenheit des Mitarbeiters nicht mehr notwendig, ist die Wohnung leer. Unser Antrag will sicherstellen, dass diese Wohnung uneingeschränkt weiter benutzt werden kann.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Diese wesentliche Änderung betrifft die Arbeitszone 1, §§ 21 und 23. § 22, die Arbeitszone Rütene, steht infolge der Planbeständigkeit nicht zur Debatte. Ich bitte den Rückweisungsantrag abzulehnen. Bestehende Bauten können, sofern der Besitzstand nach § 68 gilt, weiter genutzt werden.

Philipp Umbricht (FDP): Es geht nicht um bestehende Bauten. Es geht um Bauten, welche nach Inkraftsetzung der Bau- und Nutzungsordnung gebaut bzw. frei werden.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Es geht in diesem Fall um Neubauten?

Barbara Gloor, Planerin Metron: Bei Neubauten müssen übergeordnete gesetzliche Grundlagen eingehalten werden. Es geht, deshalb diese Formulierung, um den Schutz der Einzelnen, welche dort wohnen müssen. In Arbeitszonen müssen höhere Lärmempfindlichkeitsstufen und weitere andere Elemente berücksichtigt werden. Arbeitszonen sind grundsätzlich zum Arbeiten da. Bei Neubauten ist der Raum für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen und nicht für zusätzliche Wohnungen. Dies wäre nur in der gemischten Zone möglich. Windisch wäre mit dieser Bestimmung im Kanton Aargau Pionier. Zusätzlich schaffen wir ein rechtliches Problem bezüglich der zulässigen Nutzung, weil es eine Neubaute in einer gemischten Zone ist.

Philipp Umbricht (FDP): Baue ich nach Inkrafttreten der BNO einen Betrieb in der Arbeitszone auf und benötige aus betrieblichen Gründen eine Wohnung, darf ich diese bauen. Drei Jahre später braucht es den Mitarbeiter vor Ort nicht mehr. Trotzdem darf ich die Wohnung weiter nutzen, dies zur Verdeutlichung.

Offene Abstimmung

Antrag Philipp Umbricht § 21 Abs. 2

Der Einwohnerrat lehnt den Antrag mit 9 Ja-Stimmen gegen 27 Nein-Stimmen ab.

Antrag Philipp Umbricht § 23 Abs. 2

Der Einwohnerrat lehnt den Antrag mit 8 Ja-Stimmen gegen 28 Nein-Stimmen ab.

§ 21, Absatz 5

Philipp Umbricht (FDP): Die für das Konzept verlangte Fläche von 200m² entspricht einem Drittel eines Tennisfeldes. Wir gehen weit über das Ziel hinaus und schaffen eine unnötige Erschwernis. Gemäss Absatz 4 muss auch ein Bepflanzungsplan gemacht werden. Diese 200m² sollen durch 500m² ersetzt werden.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Ich bitte diesen Rückweisungsantrag abzulehnen. Philipp Umbricht widerspricht sich zum Votum betreffend Grünflächenziffer selber. Es geht nicht um Quantität sondern um Qualität. Die Bepflanzung ist im Absatz 5 und nicht im Absatz 4 umschrieben.

Roland Schneider, Leiter Planung +Bau: Es geht um Qualität. Ein Konzept tönt kompliziert, ist es aber nicht. Auf dieser Fläche ist weder eine Steinwüste noch ein englischer Rasen gewünscht, sondern Qualität. Je grösser die Fläche, desto wahrscheinlicher die Beratung durch einen Landschaftsarchitekten. Weder wird das Bauen verteuert, noch wird der Prozess komplizierter. Der Bauherr muss Verantwortung übernehmen. Das Natur- und Heimatschutzgesetz bestimmt, dass man zum Ausgleich kommen muss. Wird versiegelt, muss auf der anderen Seite der ökologische Minderwert wieder ausgeglichen werden. 200 m² sind auf einem niederschwelligen Niveau.

Elsbeth Hofmänner (CVP): Der Hinweis auf die Grösse des Tennisplatzes fordert mich heraus. Wie gross ist ein Tennisfeld: 23.77m x 8.23m = 195m² für ein Einzelfeld. Diese 200 m² entsprechen ziemlich genau einem Tennisfeld.

Offene Abstimmung

Der Einwohnerrat lehnt den Antrag von Philipp Umbricht mit 9 Ja-Stimmen gegen 26 Nein-Stimmen ab.

§ 23, Absatz 4

Philipp Umbricht (FDP): Zwischennutzungen sind möglich, wenn der ursprüngliche Nutzer der Liegenschaft das Gebäude verlässt und nicht mehr benötigt. Das Gebäude steht in der Landschaft, beansprucht Raum und ist leer. Es geht um die Klärung der Zwischennutzung. Die Zwischennutzung ist zeitlich beschränkt und bewilligungspflichtig – es

braucht ein Baugesuch. Die zur Diskussion stehende Bestimmung schränkt dies auf die Arbeitszone I ein. Diese Einschränkung muss gestrichen werden, in allen Zonen müssen Zwischennutzungen möglich sein. Jedes bestehende Gebäude ist raumplanerisch besser wenn es genutzt wird, als wenn es leer steht.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Es handelt sich um eine wesentliche Änderung und bedeutet Rückweisung. Der Gemeinderat regelt diese Zwischennutzungen bewusst.

Roland Schneider, Leiter Planung + Bau: Zur Diskussion steht nur die Arbeitszone Kabelwerke. Es wird geklärt, wie nicht mehr benötigte Gebäude zwischengenutzt werden können. Für den Gemeinderat ist alles zulässig, was auch in der Arbeitszone I zulässig ist, Gewerbe und Dienstleistungen. Dies beinhaltet Schulen und kleines Gewerbe, aber kein Wohnen, kein Handel und keine Logistik. Logistik und Handel generieren Verkehr, was wir nicht wollen. Wohnen ist nicht zonenkonform, auch im Rahmen einer Zwischennutzung nicht. Dies sind die Gründe für die klare Regelung.

Elsbeth Hofmänner (CVP): Eine solche Zwischennutzung haben wir mit der Stiftung Faro bereits. Es wurde eine gute, in die Arbeitszone passende Lösung gefunden. Die zeitliche Befristung ist nicht fixiert. Der Zeitraum ist mit den Behörden auszuhandeln.

Offene Abstimmung

Der Einwohnerrat lehnt den Antrag von Philipp Umbricht (FDP) mit 8 Ja-Stimmen gegen 27 Nein-Stimmen ab.

§ 40, Absatz 2 BNO

Dave Roth, Einwohnerratspräsident (SP): Der Schreibfehler wurde korrigiert. Es ist kein wesentlicher Antrag.

§ 43, Absatz 1 BNO

Philipp Umbricht (FDP): Was geschützt ist, darf nicht beseitigt werden. Wie kann ein Baum artgerecht unterhalten werden? Dieser Satz ist eher eine Belustigung und ist ersatzlos zu streichen.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Diese wesentliche Änderung ist keine Belustigung. Ich bitte den Rückweisungsantrag abzulehnen. Wird beispielsweise der geschützte Orchideenstandort nicht artgerecht gepflegt, haben wir plötzlich keine Orchideen mehr.

Offene Abstimmung

Der Einwohnerrat lehnt den Antrag von Philipp Umbricht (FDP) mit 8 Ja-Stimmen gegen 26 Nein-Stimmen ab.

§ 43, Anhang II

Philipp Umbricht (FDP): Im Anhang sind alle geschützten Naturobjekte aufgelistet. Es wird sehr viel geschützt, es beginnt bei den Verkehrsinseln und hört bei den Aussichtspunkten auf. Den gleichen Anhang hat auch Brugg, nur dieser ist kürzer und hört bei den Mauerseglerkolonien auf. Die Naturobjekte von Brugg und Windisch unterscheiden sich nicht so stark, dass man sie unterschiedlich unter Schutz stellen muss. Beide Gemeinden haben überbordnet, die einen zu wenig, die anderen zu viel. Unglaublich, was innerhalb des Baugebietes alles geschützt werden soll: Hecken, Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen. Fast jeder Baum in Windisch ist geschützt. Es gibt Baumreihen, da musste ich mich überzeugen, ob es wirklich Baumreihen sind. Es wird übertrieben, zu viel geschützt und es engt ein. Nicht immer ist klar, was geschützt werden soll, zum Beispiel die Gartenwirtschaft des Restaurants Sonne. Der Schutz der Bäume ist wichtig. Nur sollen die Bäume oder das ganze Ambiente mit der Gartenwirtschaft geschützt werden? Diese Frage hat sich erübrigt, das Restaurant gibt es nicht mehr. Was passiert wenn einer oder alle drei Bäume sterben? Wir werden nicht mehr leben, bis ein Ersatz der Platanen den heutigen Zustand erreicht hat.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Dies ist ein wesentlicher Antrag und bedeutet Rückweisung. Wie soll die beantragte Reduktion von 50% umgesetzt werden oder werden alle Naturobjekte zurückgewiesen? Die ganze Arbeit müsste wiederholt und geprüft werden, wo und wie diese 50% fixiert werden. Die Arbeitsgruppe Natur und Landschaft hat das Inventar mit grossem Aufwand überarbeitet. Eine Rückweisung ist eine Desavouierung dieser Arbeit. Die Gründe für die vielen Naturwerte kenne ich nicht. Der ganze Raum Brugg-Windisch hat sehr viel davon. Diese müssen geschützt und weiterentwickelt werden. Der grösste Teil der geschützten Bäume und Alleen ist auf öffentlichem Grund.

Der Gasthof Sonne ist Teil der kommunalen Schutzobjekte. Ich bitte die Rückweisung abzulehnen.

Bei den Diskussionen zum Thema Ökologie und Natur- und Landschaftsschutz ist der Aktionsplan des Bundesrates zum Thema Biodiversität nicht zu vergessen. Der letzte Bericht wurde im August 2017 publiziert. Trotz Aktionsplan, die Rückläufigkeit der Biodiversität zu stoppen, sind 1/3 der Tiere und Pflanzenarten um die Hälfte ihrer Lebensräume bedroht. Mit Innenentwicklung, qualitativ guten Freiräumen und Naturvernetzung geben wir Gegensteuer, um zwischen Verdichtung, Freiraum und Ökologie ein Gleichgewicht zu schaffen.

Matthias Zehnder (SP): Ich habe bei der Ausarbeitung der Liste, beim Fotografieren der Bäume und beim Inventarisieren mitgearbeitet. Die Forderung von Philipp Umbricht ist bereits umgesetzt, mehr als die Hälfte der geschützten Objekte wurde nicht berücksichtigt. Was sich in Privatbesitz befindet, wurde nicht in die Liste aufgenommen. Es ist rechtlich schwierig, bei Bäumen in Privatbesitz den Schutz durchzubringen. Geschützt werden Bäume im öffentlichen Raum, die Hecken sind kantonal geschützt.

Offene Abstimmung

Der Einwohnerrat lehnt den Antrag von Philipp Umbricht (FDP) mit 9 Ja-Stimmen gegen 25 Nein-Stimmen ab.

§ 68, Absatz 4

Philipp Umbricht (FDP): Ein ökologisches Konzept für eine Fläche von 200m² ist Unsinn. Mit 200m² auf einem Flachdach bestehen keine grossen Möglichkeiten. In der Regel werden keine grossen Bäume gepflanzt und der Mehrwert eines Konzeptes wird bestritten. Ein Konzept soll erst ab einer Fläche von 500m² gefordert werden dürfen. Bei dieser Fläche gibt es Gestaltungsfreiheit.

Der Begriff „begehbare Terrassen“ ist zu streichen. Ein begehbares Dach ist eine Terrasse und keine Dachfläche.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Es sind zwei wesentliche Anträge, somit eine Rückweisung. Ich bitte, diese abzulehnen.

Barbara Gloor (Metron): Das NLEK bestimmt, dass bei einer Dachbegrünung ab 200m² ein Konzept eingereicht werden muss. Es geht ebenfalls um Quantität und nicht um Qualität.

Fehlt der Begriff „begehbare Terrasse“ müssen auch Sitzplätze und Terrassenhäuser extensiv begrünt werden. Diese Bestimmung ist notwendig.

Philipp Umbricht (FDP): Sehr interessant: Es steht in der BNO, weil es im NLEK steht. Dieses ist „behördenverbindlich“. Wird eine Bestimmung aus dem NLEK in die BNO aufgenommen, wird dieser Teil grundeigentümerverbindlich. Da kann nicht mehr von Behördenverbindlichkeit gesprochen werden. Das NLEK ist nur behördenverbindlich. Wie das Hochhauskonzept ist das NLEK zu gewichtig, um nur vom Gemeinderat verabschiedet zu werden. Wird das NLEK grundeigentümerverbindlich, muss das Volk darüber abstimmen. Es ist unhaltbar, dass mit einem behördenverbindlichen Konzept durch die Hintertür mit einem zweiten Konzept eine Grundeigentümerverbindlichkeit geschaffen wird.

Barbara Gloor, Planerin Metron: Ich präzisiere: Es geht nicht um „müssen“, das NLEK ist weiterhin behördenverbindlich. Bei einzelnen Elementen wurde abgewogen, ob die Grundeigentümerverbindlichkeit Sinn macht. Bei diesem Element wurde dies befürwortet. Nicht das gesamte NLEK wird Grundeigentümerverbindlich, sondern nur einzelne Elemente.

Offene Abstimmung

Der Einwohnerrat lehnt den Antrag von Philipp Umbricht (FDP) mit 13 Ja-Stimmen gegen 22 Nein-Stimmen ab.

§ 69, Absatz 2

Philipp Umbricht (FDP): „Die Umgebungspläne müssen den Zielvorgaben und Massnahmen des NLEK entsprechen.“ Somit wird das NLEK für die Umgebungspläne grundeigentümerverbindlich. Soeben wurde uns weisgemacht, dass das NLEK nur behördenverbindlich ist. Was gilt? Soll das NLEK grundeigentümerverbindlich werden, verweise ich auf das Votum von Mirjam Aebischer. Langfristig hat dies genauso gravierende Auswirkungen wie das Hochhauskonzept.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Dies ist kein wesentlicher Antrag, darüber kann direkt abgestimmt werden. Das NLEK ist behördenverbindlich und leitet die Behörde an, den Inhalt umzusetzen. Das NLEK wurde zusammen mit der Nutzungsplanung be- und erarbeitet. Der Gemeinderat hat aus dem NLEK für die BNO sinnvolle Massnahmen übernommen.

Offene Abstimmung

Der Einwohnerrat stimmt dem Antrag von Philipp Umbricht (FDP) mit 22 Ja-Stimmen gegen 11 Nein-Stimmen zu.

Elsbeth Hofmänner (CVP): Bei § 68 wurde über den zweiten Antrag nicht abgestimmt.

Dave Roth, Einwohnerratspräsident (SP): Er betrifft ebenfalls Absatz 4. Die Rückweisung der Bestimmung wurde abgelehnt.

§ 85, Absatz 1 und 3

Philipp Umbricht (FDP): Absatz 1 regelt wiederum die Wettbewerbspflicht oder die Studienauftragspflicht bei grösseren und schwierigen Bauvorhaben. Eigentlich dasselbe wie bei § 6. Besteht eine Gestaltungsplanung gibt es keine Berechtigung, ein Wettbewerbsverfahren oder einen Studienauftrag zu verlangen. Deshalb beantragen wir eine Ergänzung in § 85, Absatz 1.

Im gleichen Zusammenhang steht der Antrag zu Absatz 3. Verlangt die Gemeinde ein Wettbewerbsverfahren oder einen Studienauftrag muss sie sich finanziell daran beteiligen. Dem Bauherr entstehen höhere Kosten, deshalb ist das Wort „kann“ durch „muss“ zu ersetzen. Die Höhe der Beteiligung ist nach Massgabe der Interessen zu verhandeln.

Bruno Schmid (SVP): Dieser Absatz 1 stört auch uns. Was ist ein grösseres Bauvorhaben? Wer ist davon betroffen? Wir möchten den Parameter sehen, damit wir das Kosten-/Nutzenverhältnis abschätzen können.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Beide Anträge sind wesentlich und bedeuten Rückweisung. Ich bitte um Abweisung.

Barbara Gloor, Planerin Metron: Zu Absatz 1: Es stellt sich die Frage, auf welcher Grundlage ein Gestaltungsplan erarbeitet wird. Die Formulierung ist bewusst gewählt, der Gestaltungsplan kann eine Grundlage sein. Die beantragte Änderung lässt diese Möglichkeit nicht mehr zu.

Zum Absatz 3: Der Ersatz des Wortes ist eine einschneidende Änderung. Die öffentliche Hand kann nur Beiträge leisten, wenn das öffentliche Interesse im Gesamten gegeben ist. Das Wort „kann“ wurde deshalb ganz bewusst gewählt.

Philipp Umbricht (FDP): Ich bin gleicher Meinung, die öffentliche Hand leistet nur Beiträge, wenn das öffentliche Interesse vorhanden ist. Fehlt dieses, darf weder ein Wettbewerb, noch ein Studienauftrag verlangt werden.

Elsbeth Hofmänner (CVP): Es gilt zu beachten, wann ein Gestaltungsplan zum Tragen kommt. In der Regel will jemand ein grosses Stück Land optimal bebauen. Dafür eignet sich nur der Gestaltungsplan, Arealüberbauung wäre noch eine Variante. Der Gestaltungsplan zeigt den Spielraum, wie die Bebaubarkeit ausgereizt werden kann. Ausreizen heisst eine grössere Ausnützung und damit einen wirtschaftlichen Bonus zu erhalten. In der Regel sind dies private Interessen, Bauherr ist nicht die Gemeinde. Es geht um private Interessen und als Steuerzahlerin wehre ich mich vehement, dass solche Verfahren mitfinanziert werden. Das öffentliche Interesse besteht, wir müssen das Bauvorhaben, die Überbauung prüfen. Ein Gestaltungsplan regelt die Abstände, die bebaubaren Flächen, das Volumen. Es gibt Mantellinien, er regelt die Zufahrt. Die Ausnutzung wird fixiert, welche gegenüber der Ursprungszone, massiv höher ist. Er regelt Qualitätsansprüche für die Bauten und Aussenräume. Die energetischen Vorgaben werden in den Sondernutzungsvorschriften geregelt. Mit dem Gestaltungsplan wird ein grosses Rahmenpaket abgewickelt, er sagt jedoch nichts über das detaillierte Projekt aus. Erst nach Genehmigung des Gestaltungsplans folgt die Projektierungsphase. Oft ist die Durchführung eines Wettbewerbes von Interesse, damit optimale Architekturlösungen gefunden werden können. Ich bitte den Vorschlag in der BNO zu belassen.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Wir diskutieren über zwei „Kann-Formulierungen“. Bei § 85 ist nicht zu vergessen, dass diese Verfahren auch im Gestaltungsplanverfahren verlangt werden können. Bei komplexen grösseren Bauvorhaben kann bei Rückweisung des Antrages ein Gestaltungsplan ohne Wettbewerb verlangt werden. Bei anspruchsvollen Aufgaben ist es sinnvoll, bei einem Gestaltungsplanverfahren auch ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen.

Ulrich Widmer (SP): Absatz 2 nimmt Bezug auf die Hochhäuser. § 7 wurde zurückgewiesen, die Hochhäuser sind in der BNO nicht mehr enthalten. Muss deshalb auch der § 85 zurückgewiesen werden, da Teilrückweisungen nicht möglich sind.

Dave Roth, Einwohnerratspräsident (SP): Wenn ein Absatz die anderen Absätze eines Paragraphen nicht in Frage stellt, können einzelne Absätze zurückgewiesen werden. Wir stimmen einzeln über die Anträge zu Absatz 1 und 3 ab.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Absatz 2 ist obsolet aufgrund der Rückweisung von § 7.

Barbara Gloor, Planerin Metron: Die Erneuerungszone beinhaltet keine Hochhäuser. Alle Bestimmungen zum Hochhaus gehören materiell zusammen und wurden zurückgewiesen. Somit gilt auch Absatz 2 von § 85 bereits als zurückgewiesen.

Offene Abstimmung

§ 85, Absatz 1

Der Einwohnerrat lehnt den Antrag von FDP und SVP mit 13 Ja-Stimmen gegen 25 Nein-Stimmen ab.

§ 85, Absatz 3

Der Einwohnerrat lehnt den Antrag mit 9 Ja-Stimmen gegen 26 Nein-Stimmen ab.

Fredy Bolt (SP): Ich beantrage den Abbruch der Sitzung in den nächsten 15 Minuten und die Weiterführung der Beratungen am nächsten Mittwoch. Es ist bereits nach 22.00 Uhr und es liegt noch viel Arbeit vor uns.

Philipp Ammon (SVP): Eigentlich ist die Sitzung bereits zu Ende, da sie max. 3 Stunden dauern darf. Somit müsste ein Ordnungsantrag auf Verlängerung gestellt werden.

Dave Roth, Einwohnerratspräsident (SP): Der Ordnungsantrag auf Verlängerung der Sitzung benötigt eine 2/3 Mehrheit.



Offene Abstimmung

Der Ordnungsantrag auf Verlängerung der Sitzung wird abgelehnt (keine 2/3-Mehrheit).

Schluss der Sitzung: 22.30 Uhr

EINWOHNERRAT WINDISCH

Der Einwohnerratspräsident:

Der Gemeindeschreiber II: