Vorsitz	Traktandum 10 (Fortsetzung) Dave Roth, Einwohnerratspräsident (SP) Traktanden 11 – 15 Pascal Schlegel, Vizepräsident (SVP)
Protokoll	Stefan Wagner, Gemeindeschreiber II
Präsenz	37 Mitglieder
Entschuldigungen	Nadine Fischer (SP) Naomi Rupp (SVP) Fabian Schütz (SVP) Matthias Treier, Gemeinderat
Versand	15. April 2019
Genehmigung	Dieses Protokoll gilt gemäss § 26 der Gemeindeordnung als genehmigt, wenn nicht bis zum 06. Mai 2019 Abbänderungen oder Ergänzungen beim Büro des Einwohnerrates schriftlich verlangt werden.

Dave Roth, Einwohnerratspräsident (SP), heisst die Mitglieder des Einwohnerrates, des Gemeinderates, die Verwaltungsangestellten, Barbara Gloor, Planungsbüro Metron, die Pressevertreter und die Gäste zum dritten Teil der 250. Einwohnerratssitzung willkommen.

Mitteilungen des Einwohnerratspräsidenten

Dave Roth, Einwohnerratspräsident (SP):

Rücktritt Einwohnerrat
„Zu Risiken und Nebenwirkungen fragen Sie Ihren Arzt oder Apotheker": Die Apotheker haben den Einwohnerrat bereits in der letzten bzw. vorletzten Amtsperiode verlassen. Zu unserem grossen Bedauern hat der Arzt Algimantas Gegeckas seinen Rücktritt per Ende Jahr bekannt gegeben: „Der Entschluss zu diesem Schritt ist mir nicht leicht gefallen. Ich habe diese Tätigkeit nicht als Rolle, sondern eben als Aufgabe empfunden und sie ihm Rahmen des Windischer Einwohnerrates auszuführen war auch eine Freude."

Sitzungsleitung
Nach Abschluss der Behandlung der Bau- und Nutzungsordnung übergebe ich den Vorsitz dem Vizepräsidenten.

10 2018.29
Gesamtrevision Nutzungsplanung (Fortsetzung Beratungen 31.10.2018)
(Botschaft vom 10. September 2018)

Dave Roth, Einwohnerratspräsident (SP): Wir kommen zur Beratung des Bauzonen- und Kulturlandplanes.
Die Anträge der SP zu den Hochhauszonen sind hinfällig, da § 7 „Hochhäuser" zurückgewiesen wurde.
Der Antrag von Fredy Bolt zu den Parzellen an der Klosterzelgstrasse ist vom Gemeinderat bereits umgesetzt worden und wird durch einen gegenteiligen Antrag von Stefan Fehlmann ersetzt.
Alle vorliegenden Anträge sind wesentlich und haben im Minimum eine Teilrückweisung zur Folge.

Der heute eingereichte Gesamtrückweisungsantrag von Martin Schibli wird zuletzt beraten. Die inhaltliche Diskussion muss geführt werden, bei einer Annahme des Antrages wäre dies nicht mehr möglich.

Detailberatung BNO - Zonenplan

Parzellen 2589, 2510 und 2198, Anträge Umzonungen

Philipp Umbricht (FDP): Die Parzelle 2589 ist entgegen der öffentlichen Auflage nicht mehr in der Erneuerungszone. Dies wurde noch geändert. Diese Parzelle liegt inmitten von Überbauungen mit Mehrfamilienhäusern. Diese kommen langsam ins Alter. Die Erneuerungszone macht Sinn, damit beim Ersatz der heutigen Überbauung der notwendige Handlungsspielraum zur Verfügung steht. Mit der Zuweisung in die Grünzone wird dieser blockiert, da auf der Parzelle nicht gebaut werden darf. Eine Erneuerung muss um die Parzelle herum erfolgen, was sinnvolle neue Lösungen verhindert. Wir beantragen, die Parzelle 2589 wieder in die angrenzende Erneuerungszone zuzuweisen.
In diesem Zusammenhang haben wir auch die anderen Mini-Grünzonen 2510 und 2198 geprüft. Es gilt das gleiche Prinzip. Die Grünzonen werden heute als Spiel- und Sitzplatz genutzt und befinden sich im Besitz der Gemeinde. Solange dies so ist, wird es keine Veränderungen geben. Deshalb der Antrag, die Parzellen den angrenzenden Zonen zuzuweisen.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Ich bitte die Rückweisungsanträge abzulehnen. Der Gemeinderat hat im Hinblick auf die Beratungen im Einwohnerrat entschieden, dass eine Zuweisung in die Erneuerungszone gemäss öffentlicher Auflage keinen Sinn macht. Wir werden dadurch Mehrwertabgabepflichtig, für dieses Gebiet sind dies rund CHF 100'000.00. Dies ist nicht angemessen. Den Bedenken von Philipp Umbricht halte ich § 19, Absatz 3 entgegen: „Der Gemeinderat legt die Einzelheiten der Erneuerung der Überbauung unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen in einem Gestaltungsplan fest." Der Gemeinderat ist sehr flexibel. Geht es in diesem Bereich um die Arrondierung des Perimeters der Grünzone, ist es gemäss Baugesetz eine unwesentliche Änderung. Unter 200m^2 sind im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan Änderungen durch den Gemeinderat möglich.

Philipp Umbricht (FDP): Finanzielle Überlegungen gehen einer sinnvollen Planung vor und Änderungen unter 200m^2 am beschlossenen Zonenplan sind unwesentlich. Weshalb

ist die Parzelle 2198 in der Reutenen eine wesentliche Änderung? Diese umfasst mit Sicherheit weniger als 200m^2 ist. Wir planen, halten uns aber nicht daran, wenn es nicht nötig ist.

Barbara Gloor (Metron AG): Bei Rückweisungen ist die Frage, ist der Antrag wesentlich oder unwesentlich. Die von Rosi Magon erwähnten 200m^2 muss ich präzisieren. Es ist eine unwesentliche Änderung in Zusammenhang mit einer Sanierung, einer Änderung des Zonenplanes. Wir diskutieren die Gesamtrevision des Zonenplanes. Bei einer Teiländerung des Zonenplanes mit Abtausch von 200m^2 von der einen in die andere Zone ist es verfahrensmässig eine unwesentliche Änderung. Das Baugesetz legt in § 25, Absatz 3 fest, dass die Beschlussfassung über eine unwesentliche Teiländerung des Zonenplanes durch den Gemeinderat erfolgen kann. Der Antrag will den Zonenplan ändern und nicht die Sondernutzungsplanung. Es sind zwei sehr unterschiedliche Punkte, ob es eine unwesentliche Änderung eines Antrages oder eine unwesentliche Änderung des Zonenplanes ist.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Ich habe die drei Anträge gesamthaft begründet. Die Situation der Parzelle in der Reutenen ist eine andere als bei den Erneuerungszonen. Hier geht es um eine kleine für das Quartier wichtige Grünfläche. Wir erachten es nicht als nötig, dies zu zonieren. Im Moos ist es der Spielplatz am Lerchenweg.

Elsbeth Hofmänner (CVP): Bereits vor einer Woche haben wir darüber diskutiert, dass sehr viele Bäume, Hecken etc. geschützt sind. Steht in der Reutenen auch ein geschützter Baum? Dann ist es selbstredend, dass die Parzelle in der Grünzone sein darf.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Der Baum wird geschützt, weil er im öffentlichen Raum steht.

Stefan Fehlmann (EVP): Ich sehe den geschützten Baum nicht. Ein solcher steht auf der Parzelle 2198 und ich bestreite, dass dieser Platz für das Quartier wichtig ist. Dieser wird sehr wenig benützt, nebenan sind die Schulanlage und der Süssbach. Ich stimme eher Philipp Umbricht zu. Es macht Sinn bei einer Planung für die nächsten 15 bis 20 Jahre die Situation jetzt zu bereinigen.

Offene Abstimmung

Antrag Philipp Umbricht (FDP):
Es sei die der Grünzone zugewiesene Parzelle 2589 in die angrenzende Erneuerungszone umzuzonen.

B e s c h l u s s :
Der Einwohnerrat lehnt den Antrag mit 16 Ja-Stimmen gegen 20 Nein-Stimmen ab.

Heidi Ammon, Gemeindepräsidentin (SVP): Der Lerchenweg wurde vor kurzem erneuert. In diesem Zusammenhang wurde diskutiert, ob die Strasse mit dem Spielplatz in der Zone belassen werden soll. Der Einwohnerrat hat sich dafür ausgesprochen. Dieser Entscheid wird umgesetzt.

Antrag Philipp Umbricht (FDP)
Es sei die der Grünzone zugewiesene Parzelle 2510, Oberes Moos, in die angrenzende Zone W2 umzuzonen.

B e s c h l u s s :
Der Einwohnerrat lehnt den Antrag mit 11 Ja-Stimmen gegen 25 Nein-Stimmen ab.

Antrag Philipp Umbricht (FDP)
Es sei die der Grünzone zugewiesene Parzelle 2198, Rütene, in die angrenzende Zone W2N umzuzonen.

B e s c h l u s s :
Der Einwohnerrat lehnt den Antrag mit 15 Ja-Stimmen gegen 20 Nein-Stimmen ab.

Kindergärten
Paul Bitschnau (SP): Die beantragten Umzonungen leiten den Verkauf der Grundstücke ein. Dieses Denken ist kurzfristig und kurzsichtig. Der Boden wird immer kostbarer werden. Das Gemeinwesen muss gewisse Steuerungsmöglichkeiten haben und ich bitte unserem Rückweisungsantrag zuzustimmen.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Ich trete den Ängsten der SP-Fraktion entgegen. Die Umzonungen zementieren weder einen Verkauf noch ein anderes Vorhaben. Geschaffen

werden die planerischen Voraussetzungen für eine gesamthaft überzeugende Lösung. So macht es beispielsweise im Unterdorf beim Kindergarten und Volg Sinn, diese Umzonung im Rahmen der Gesamtrevision zu machen. Wird ein Bauprojekt eingereicht, muss eine zeitaufwändige und kostspielige Teilrevision durchgeführt werden. Der Einwohnerrat wird über einen Verkauf oder Nichtverkauf entscheiden können. Der Einwohnerrat hat die Schulraumplanung gutgeheissen. Diese sieht vor, dass die Kindergärten aufgehoben und in die Schulhäuser integriert werden. Ich bitte die Rückweisungsanträge abzulehnen.

Paul Bitschnau (SP): Unsere Ängste bestehen nach wie vor. Die Strategie des Einwohnerrates ist, das Dohlenzelgareal zu verkaufen. Dagegen wehren wir uns. Die Schulraumplanung umfasst einen Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren. Bis dahin ist die nächste BNO-Revision fällig und eine Umzonung im heutigen Zeitpunkt absolut nicht notwendig.

Philipp Umbricht (FDP): Es besteht ein Zusammenhang zwischen einem möglichen Verkauf und der Planung. Ohne Umzonung ist kein Verkauf möglich, eine Umzonung zwingt uns aber nicht zu verkaufen. Der Einwohnerrat wird über einen Verkauf befinden, wie er dies schon etliche Male gemacht hat. Wie gross der Planungshorizont sein wird, wissen wir heute nicht. Ich kenne keine Planung, welche in diesem Rhythmus überarbeitet wird. Treten vorher Änderungen ein, ist eine teure Bauzonenplanänderung notwendig. Diese ist nicht unwesentlich, es geht um mehr als 200m^2. Ob auf diesen Parzellen in den nächsten 15 Jahren etwas passiert ist fraglich und von der Schulraumplanung abhängig. Solange die Kindergärten bestehen, passiert auf diesen Parzellen nichts. Ich bitte die Rückweisungsanträge abzulehnen.

Karin Hefti (FDP): Der Einwohnerrat hat sich für eine neue Schulanlage Dohlenzelg und für die Weiterführung der Planung ausgesprochen. Eine anspruchsvolle Aufgabe. Die Finanzplanung sieht einen Erlös von 2.9 Mio. aus dem Verkauf der Kindergärten Dohlenzelg und Wallweg vor. Die Umzonungen der Kindergärten Dohlenzelg und Wallweg sind deshalb umzusetzen. Die Frage an Paul Bitschnau was uns hindert, diese notwendige Zonenänderung zuzulassen? Über einen Verkauf werden wir später befinden können. Lehnen wir die Umzonung ab, ist die Finanzstrategie der Schulanlage Makulatur.

Elsbeth Hofmänner (CVP): Lösen diese Umzonungen Mehrwertabgaben aus? Auch in diesem Fall soll kein Geld für eine Mehrwertabgabe ausgegeben werden. Werden die Kin-

dergärten umgezont und bleiben noch einige Jahre bestehen, schaffen wir einen unrechtmässigen Zustand. Eine Zonenänderung ist erst bei einer Verlagerung der Kindergärten nötig. Es werden noch Jahre vergehen, bis im Dorfschulhaus der Kindergarten integriert werden kann. Die CVP unterstützt die Rückweisungsanträge.

Ulrich Widmer (SP): Es wird mit teuren Teilrevisionen argumentiert. Gibt es konkrete Zahlen?

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Ich kenne die genauen Kosten nicht, eine Teilrevision wird sich im 5 oder 6-stelligen Bereich bewegen. Eine Teilrevision ist sehr aufwändig, das Verfahren dauert rund zwei Jahre. Ich halte nochmals fest, wir schaffen nur planerische Voraussetzungen, über alle weiteren Schritte wird der Einwohnerrat entscheiden. Werden die Parzellen öffentlich genutzt, ist keine Mehrwertabgabe fällig. Diese fällt erst bei einer Veräusserung an. Zum Votum der nicht rechtmässigen Zonierung: Es gilt der Besitzstand.

Philipp Umbricht (FDP): Nächstes Jahr rechnen wir mit einem Steuerertrag von 15 Mio. Ein Steuerprozent entspricht CHF 130'000. Bei der Finanzstrategie haben wir 2.9 Mio. aus dem Verkauf der beiden Parzellen festgelegt. Werden diese aus welchen Gründen auch immer nicht verkauft, müssen diese 2.9 Mio. anderweitig beschafft werden. Diese Summe entspricht 22 Steuerprozenten in einem Jahr und kann über mehrere Jahre gestaffelt werden. Der Steuerfuss wird irgendwo zwischen 124% - 129% liegen, chancenlos beim Stimmbürger. Somit müssen wir auf unseren Entscheid der Schulplanung zurückkommen, diesen zurückweisen und die Übung abbrechen.

Mirjam Aebischer (SP): Windisch macht eine neue Bau- und Nutzungsordnung mit dem Ziel, zu verdichten und zu urbanisieren. Windisch verhält sich hier nicht urban. Ich kenne keine Stadt, welche Land verkauft, um ein Schulhaus zu finanzieren. Land ist ein Filetstück der Gemeinde. Verkauft sie es, ist eine Urbanisierung nicht mehr möglich.

Martin Gautschi (FDP): Wir müssen langfristig denken. Die Gemeinde verkauft das Land nicht. Sie schafft nur Voraussetzungen, um Handlungsspielraum zu haben. Dies ist das Wichtigste. Benötigen wir zusätzliche Mittel für den Schulhausneubau, ist es möglich, die Parzellen zu verkaufen. Wir haben zum Schulhauskonzept A gesagt, nun gilt es B zu sagen und langfristig zu denken. Das Land soll nicht sofort verkauft werden, aber die Voraussetzungen sollen geschaffen werden.

Philipp Ammon (SVP): Welche Pläne verfolgen die Antragsteller mit diesem Land? Allenfalls überzeugen sie mich, das Land nicht zu verkaufen. Es müssen doch Ideen vorhanden sein, was mit dem Land passieren soll. Die Kindergärten sind sanierungsbedürftig. Eine Sanierung oder ein Neubau wird hohe Kosten verursachen. Dreimal einen symbolischen Betrag zu bezahlen und einen nicht zu haben, das kann sich Windisch nicht leisten. Deshalb meine Frage: Was passiert mit dem Land?

Thomas Wernli (SP): Ich spreche speziell das Gebiet Dohlenzelg an. Alle sprechen vom langfristigen Denken. Irgendeinmal wird auf dem Schulhausareal Dohlenzelg mehr Platz benötigt und wir haben das Filetstück verkauft. Speziell beim Dohlenzelgschulhaus macht es keinen Sinn, das Land zu verkaufen. Müssen wir es später zurückkaufen, kostet dies viel Geld.

Martin Gautschi (FDP): Aktuell ist der Verkauf kein Thema. Der Zonenplan gibt uns die Möglichkeit, sofern notwendig, das Land zu verkaufen. Auch in einem Unternehmen gibt es nicht betriebsnotwendiges Kapital. Je nachdem ist es nötig, etwas zu verkaufen, um etwas anderes finanzieren zu können. Es gilt zu akzeptieren, dass wir nicht über unsere Verhältnisse leben können. Der Verkauf ist eine Möglichkeit das Schulhaus zu finanzieren.

Paul Bitschnau (SP): Ich weiss nicht, was wir mit dem Land machen wollen und das ist gut so. Die zukünftigen Generationen sollen entscheiden, was sie damit machen möchten. Wer weiss, wer in 15 Jahren im Einwohnerrat sitzt. Dieser soll die Möglichkeit haben, mit dem Areal zu machen, was in dieser Zeit richtig und wichtig ist. Martin Gautschi spricht von Planung, die FDP hat das klare Ziel, dieses Land zu verkaufen. Die nachfolgenden Generationen haben keine Gestaltungsmöglichkeiten mehr. Die Schulden sind ein Thema und dieses wird uns noch stark fordern. Bereits wird wieder mit dem Schreckgespenst Steuererhöhung argumentiert. Vor 9 Jahren wurde von 45 Millionen Schulden der Gemeinde gesprochen. Aktuell sind es 12 Millionen. Die Erhöhung der Verschuldung ist auch eine Möglichkeit. Die Generation, welche das Schulhaus baut, muss eine gewisse Verantwortung übernehmen und über eine befristete Zeit mehr zahlen.

Philipp Umbricht (FDP): Die SP will der nächsten Generation Land und einen riesigen Schuldenberg hinterlassen. Vor 10 bis 15 Jahren hatten wir hohe Schulden. Wir haben

gekämpft und konnten nur das Allernotwendigste realisieren. Investitionen wurden verschoben, mit ein Grund für die heutige Situation. Nun besteht etwas Handlungsfreiheit und schon sollen wieder Schulden angehäuft werden. Die nächste Generation will lieber keine Schulden als Land, dafür hat sie Handlungsspielraum.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Ich bedaure, dass wir über die Finanzen und nicht mehr über die Planung diskutieren. Ich wiederhole: Es geht nicht um einen Verkauf der Parzellen. Mit der Gesamtrevision schaffen wir planerische Voraussetzungen. Wir sind von diesem sinnvollen Vorgehen überzeugt. Meiner Fraktion sage ich, ein allfälliger Verkauf kann sogar der Volksabstimmung unterstellt werden. Heute geht es um die planerischen Voraussetzungen und eine Gesamtrevision welche aus einem Guss ist. Es macht Sinn, dass der Kindergarten Wallweg in der Erneuerungszone ist und der Kindergarten Dohlenzelg in der W2. Die drei in die Schulraumplanung involvierten Planungsbüros haben nie von „Filetstücken" gesprochen. Im Gegenteil, sie zeigen klar auf, dass dieses Gebiet für das Wohnen genutzt werden kann, da es für den Schulraum nicht benötigt wird. Ich bitte die Rückweisung abzulehnen.

Bruno Kaufmann (FDP): Wir haben eine städtebauliche Studie in Auftrag gegeben. Wird die Rückweisung angenommen, gehen wir tatsächlich zurück auf Feld 1. In diesem Falle müsste auch mit der städtebaulichen Entwicklung nochmals von vorne begonnen werden.
Zur Langfristigkeit: Bildung ist das Wichtigste und wir haben gespart, Strassen, Werterhaltung und vieles mehr zurückgestellt. Jetzt geht es um eine kleine Umzonung. Diese darf nicht mit dem Risiko abgelehnt werden, dass der Steuerfuss 4% steigt. Das ist unverantwortbar und ich bitte die Rückweisung abzulehnen und dem Gemeinderat zu vertrauen.

Heidi Ammon, Gemeindepräsidentin (SVP): Die SP will den Volg im Unterdorf erhalten. Es gab eine Studie, sie wurde mit Vertretern des Quartiers diskutiert, welche den Neubau des Volgs mit Wohnungen vorsah. Die Studie hat aufgezeigt, dass die Zirkulationsfläche für einen günstigen Bau zu klein ist. Aber was geschieht mit dem bestehenden Bau? Der Volg muss immer wieder kämpfen, dass er bleiben kann. Ohne Umzonung gibt es keine Chance, diesen Laden in Unterwindisch langfristig zu erhalten. Es ist keine öffentliche Baute und auf dieser Parzelle zonenfremd.

Algimantas Gegeckas (CVP): Windisch ist finanziell klamm. Das notwendige Schulhaus wird uns noch mehr belasten, ich denke klamm wird dann mit einem grossen „K" geschrieben. Trotz Ermahnung will ich über die Finanzen diskutieren. 2.9 Mio. mehr oder weniger haben können, dies gilt es zu berücksichtigen.

Fredy Bolt (SP): Es wird eine Finanzdiskussion. Die 2.9 Mio. sind in Relation zu stellen. Dies ist nur der Beitrag der Kindergärten in der Planung auf zehn Jahre. Pro Jahr entspricht dies CHF 290'000.00. Betrachte ich die Rechnungsabschlüsse seit meiner Zeit im Rat sind CHF 290'000.00 ein eher kleiner Betrag. Dies ist kein Grund für eine Grundsatzdebatte, dass wir unseren Nachkommen kein Land, dafür 2.9 Mio. weniger Schulden hinterlassen. Das Land ist langfristig viel wertvoller, als die jährlichen CHF 290'000.00. Das Areal Dohlenzelg kann vielleicht nicht mit Unterwindisch oder Klosterzelg verglichen werden, da die Voraussetzungen nicht die gleichen sind. Grundsätzlich spielen diese 2.9 Mio. keine Rolle, sondern es gilt zu überlegen, was man den EinwohnerInnen in 20 bis 30 Jahren an Landreserven hinterlässt.

Max Gasser, Gemeinderat (FDP): Ich äussere mich nicht zum finanziellen Aspekt, weise aber auf die Nutzung hin. Ohne Umzonung ist keine andere Nutzung möglich. Der baulich schlechte Zustand der Kindergärten ist durch die Zustandsanalyse bestätigt. Im Wissen um den Ersatz, investieren wir nur das Notwendigste. Bleibt die Zone unverändert bestehen, müssen wir sehr viel Geld investieren, um die Gebäude zu unterhalten, die Nutzung ist jedoch sehr eingeschränkt.

Offene Abstimmungen

Antrag SP-Fraktion
Es sei die Parzelle 2428, Klosterzelg, nicht umzuzonen und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu behalten.

B e s c h l u s s :
Der Einwohnerrat lehnt den Antrag mit 16 Ja-Stimmen gegen 20 Nein-Stimmen ab.

Antrag SP-Fraktion
Es sei die Parzelle 2552, Kindergarten Dohlenzelg, nicht umzuzonen und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu behalten.

B e s c h l u s s :
Der Einwohnerrat stimmt dem Antrag mit 20 Ja-Stimmen gegen 15 Nein-Stimmen zu.

Antrag SP-Fraktion
Es sei die Parzelle 2571, Kindergarten Wallweg, nicht umzuzonen und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu behalten.

B e s c h l u s s :
Der Einwohnerrat lehnt den Antrag mit 14 Ja-Stimmen gegen 22 Nein-Stimmen ab.

Luzia Capanni (SP): Der Kindergarten Unterdorf wird noch längere Zeit bestehen bleiben. Bis zur Erweiterung des Schulhauses Dorf vergehen bestimmt mehr als 10 bis 20 Jahre. Die überstürzte Umzonung erhöht den Investitionsdruck. Der Freiraum als Begegnungsort wird verunmöglicht und der Quartierladen wird aufgrund des unnötigen wirtschaftlichen Drucks akut gefährdet. Beides steht in fundamentalen Widerspruch zum Räumlichen Entwicklungsleitbild RELB. Das RELB ist die Grundlage für die Gesamtrevision BNO. Gemäss RELB sollen im Raum Brugg Windisch lebendige Quartiere gestärkt werden, Einkaufsmöglichkeiten bestehen bleiben, der historische Kern von Unterwindisch erhalten und das Quartierzentrum zu einem lebendigen Begegnungsort aufgewertet werden. Unter anderem soll ein öffentlicher Platz geschaffen werden. Der Dorfladen ist ein wichtiger Quartiertreffpunkt mit integrativer Ausstrahlung und für ein lebendiges und funktionierendes Quartier von grosser Bedeutung. Ein Laden und ein öffentlicher Quartierplatz als Begegnungsort benötigen ein Grundstück. Wir bitten deshalb nochmals die Umzonung abzulehnen.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Luzia Capanni hat die Argumente für die Einzonung genannt. Der Volg-Laden liegt in der Kernzone, der Kindergarten jedoch in der öffentlichen Zone. Dies verunmöglicht eine gesamthafte gute Lösung für das Quartier und den Laden. Da das Land der Gemeinde gehört ist es eine Chance. Es kann ein Projekt erarbeitet werden, welches eine Gesamtlösung beinhaltet. Die bestehenden Zonierungen verunmöglichen dies.

Antrag SP-Fraktion
Es sei die Parzelle 1001, Kindergarten Unterdorf, nicht umzuzonen und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu behalten.

B e s c h l u s s :
Der Einwohnerrat lehnt den Antrag mit 14 Ja-Stimmen gegen 21 Nein-Stimmen ab.

Gemeindehaus
Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Das Gemeindehaus wird bereits heute nicht nur öffentlich genutzt. Wir haben Büroräumlichkeiten und die Annexbauten vermietet. Die Zuweisung in die Zentrumszone ist sinnvoll, um Möglichkeiten für eine freie Planung zu schaffen.

Paul Bitschnau (SP): Das Areal Gemeindehaus muss wie das Altersheim in der Zone für öffentlichen Bauten bleiben. Das öffentliche Interesse ist höher zu gewichten, als das Votum von Rosi Magon.

Antrag SP-Fraktion
Es sei die Zone um das Gemeindehaus nicht umzuzonen und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu behalten.

B e s c h l u s s :
Der Einwohnerrat lehnt den Antrag mit 13 Ja-Stimmen gegen 18 Nein-Stimmen ab.

Antrag 18 FDP
Philipp Umbricht (FDP): Die Zonenplanung ist eine Gesamtschau für die nächsten 15 Jahre. Das am Besten mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene Gebiet um den Bahnhof soll einer Zone zugewiesen werden, welche die geringste Nutzung zulässt. Zonenplanrevisionen wie beispielsweise in Baden oder Lenzburg zeigen, dass die am dichtesten zu bebauende Zone sinnvollerweise am Bahnhof platziert wird. Wir haben nicht die gleiche Ausgangslage wie Lenzburg, wo das ganze Hero-Areal neu geplant werden konnte. Trotzdem beantragen wir, dass das Gebiet zwischen der Hauserstrasse, Zürcherstrasse und Bahnhof zurückgewiesen wird und die Zone zu prüfen ist. Dasselbe auf der anderen Seite der Hauserstrasse, hier ist ein Stock mehr verträglich. Wir sind uns bewusst, dass dies das eine oder andere planerische Problem gibt, aber dieser Punkt muss fundiert geprüft werden.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Dieser Antrag ist wesentlich, viele Grundeigentümer sind betroffen. Der Antrag ist interessant. Er zeigt genau das von mir aufgezeigte Spannungsfeldes des Gemeinderates bei dieser Planung auf. Das Raumplanungsgesetz muss

umgesetzt werden. Dieses verlangt das Verdichten in den Kernstädten, mit gleichzeitiger Rücksichtnahme auf das Bestehende. Es ist nicht möglich, eine Planung gegen den Willen der Bevölkerung zu machen. 2013 haben im Kanton Aargau 67% der RPG-Revision zugestimmt. Verdichten Ja, aber nicht vor der eigenen Haustüre. Schweizweit hat das RPG 63% Ja-Stimmen erhalten. Einzig im Kanton Wallis wurde es mit einer Zustimmung von 19% abgelehnt. In diesem Spannungsfeld befinden wir uns. Vor einer Woche wurde der Antrag gegen den Hochhausperimeter angenommen. Wir hatten sehr viele Einsprachen aus dem Quartier Klosterzelg-Reutenen. Der Gemeinderat hat es sich nicht einfach gemacht, eine passende Zonierung zu finden. Wir sind von der Zonierung W2N (Nachverdichtung), welche 3 Vollgeschosse ermöglicht, überzeugt. Wenn sich Grundeigentümer finden, besteht auch die Möglichkeit für Gestaltungspläne. Der Kanton nimmt in Aussicht, dass Grundeigentümer aus dem für den Mehrwert geschaffenen Fonds unterstützt werden können. Mit der vorliegenden Version haben wir das Bestmögliche erreicht, und ich bitte den Rückweisungsantrag abzulehnen.

Philipp Umbricht (FDP): Wir sind im Spannungsfeld zwischen raumplanerisch verwalten und Boden sparen. Nachverdichtung ist schwierig, speziell in einem bereits bebauten Gebiet. Ich bin überzeugt, dass die Zone W2N oder W3N nicht zur Nachverdichtung führen wird. Die dort lebenden Menschen werden in Zukunft mehr Wohnfläche haben, aber wir generieren nicht mehr Einwohner. Der Unterschied zwischen der heutigen und zukünftigen Nutzung ist nicht gross. Der Anreiz für eine Nachverdichtung ist sehr klein. Mein Haus steht nicht in dieser Zone, ich hätte aber kein Problem, wenn es so wäre. Ein konkretes Beispiel: Im Kreuzungsbereich Im Moos / Moosrain stand einmal ein Einfamilienhaus, heute steht hier ein Zweifamilienhaus. Wir hatten Bedenken, ob das grosse Gebäude in diese Strasse passt. Nun steht es da und harmoniert. Sind Raum und Willen vorhanden, funktioniert es. Will man wirklich mehr Leute auf einer Fläche haben, muss den Eigentümern ein Anreiz gegeben werden. Dieser Anreiz ist bei der W2N zu klein.

Mirjam Aebischer (SP): Ich wohne in diesem Quartier und in dieser Zone W2N. Die Planung ist so ausgelegt, damit mehr Leute hier leben können. Dichter wohnen heisst, weniger Grünflächen und mehr Innenraum. Dies will man nicht, man will mehr Einwohner. Die W2N ist ein gutes Beispiel für mehr Leute, man müsste aber auch darüber nachdenken, dass nicht alle nach Zürich pendeln. Ich bin 35 Jahre nach Zürich gependelt und die Züge sind immer voller geworden. Somit müsste man sich bei der SBB für mehr Schie-

nenkapazität einsetzen. Viel besser ist jedoch über die Entwicklung dieses Areals nachzudenken, damit in Windisch zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden und die Mobilität abnimmt.

Fredy Bolt (SP): Diese Diskussion haben wir bereits vor zwei Jahren in der Begleitgruppe der Einwohnerräte geführt. Angedacht war, einen Teil des Klosterzelgquartiers in die Zone W3 zuzuweisen. Unsere Voraussetzungen sind jedoch anders als in Lenzburg oder Zürich. Das Quartier ist historisch gewachsen und umfasst unzählige kleine Parzellen mit einer Durchschnittsgrösse von 500-600m^2, teilweise noch kleiner. Wird auf solchen Parzellen in W3 gebaut, kann mit den grossen Grenzabständen ein Mehrfamilienhaus mit 4 2½-Wohnungen gebaut werden. Abhängig ist dies noch von der Formulierung von § 18, den wir zurückgewiesen haben. Ohne § 18 können mit W3 und W4 Einfamilienhäuser gebaut werden. Die Formulierung von § 18 beeinflusst die Bauweise in einer W3. Aufgrund der Voraussetzungen finde ich W2 einen guten gangbaren Weg für die Weiterentwicklung eines bestehenden Quartiers. Bei einer Umzonung in W3 ist, je nach Fassung von § 18, das Bauen auf den kleinen Parzellen nicht mehr möglich. Bis vier Parzellen zusammengelegt werden können, vergeht sehr viel Zeit. Die Alternative ist, dass ein Investor die Gebäude kauft, diese 40 bis 50 Jahre stehen lässt, wartet bis er die 4 Parzellen zusammenlegen kann, um dann eine Grossüberbauung zu machen. Dies kann aber nicht das Ziel einer BNO sein. In Berücksichtigung der Frist von 20 Jahren ist die W2N das zielführendere Instrument als eine Umzonung in eine W3. Es ermöglicht die Weiterentwicklung auf den bestehenden Strukturen und sorgt für eine Zunahme der Einwohner von 10-30% in dieser Zeit. Ich bitte die Voraussetzungen und das entsprechende zielführende Instrument genau zu prüfen. Der Vorschlag von Philipp Umbricht ist nicht modern. Modern architektonisch waren die Bauten vor 40 bis 50 Jahren. Heute sind wir in der Postmoderne, man schaut wieder auf die bestehenden Strukturen, Phantasien und Entwicklungsmöglichkeiten und nicht auf sture Schemata. Ich bitte den Rückweisungsantrag von Philipp Umbricht abzulehnen. Dieser betrifft zwei sehr grosse Quartiere in Windisch.

Barbara Gloor (Metron): Aus der Sichtweise der Raumplanerin muss in einem Raum so nahe bei den öffentlichen Verkehrsmitteln eine Verdichtung stattfinden. Wie erläutert, sind die Örtlichkeiten jedoch zu berücksichtigen. Das Hauptcredo der gesamten Revision sind nicht grosse Sprünge, sondern eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach Innen. Wir schaffen die planerischen Voraussetzungen für eine gewisse Innenentwicklung. Will man mehr bauen, können die Anforderungen mit einem Gestaltungsplan erhöht werden.

Zuerst sollen die Verdichtung und die ortsverträgliche Innenentwicklungen, deshalb die vielen Bestimmungen, stattfinden. Es wäre ein zu grosser Sprung direkt von W2 in W3 oder W3 in W4 in einem so grossen Gebiet. Betrachtet man es im Zusammenhang, ist nicht nur die W2N, sondern auch W3 und W4 nochmals einen Schritt höher.

Ulrich Widmer (SP): Auch in Windisch haben wir in unmittelbarer Nähe mit dem Kabelwerk ein Industrieareal. Es ist klar, dass in einem solchen Gebiet intensiver und verdichteter gebaut wird. Dies müssen jedoch nicht zwingend Hochhäuser sein. In Lenzburg wurde in den angrenzenden Gebieten hinter dem Hero-Areal nicht W4, W5 oder W6 geschaffen. Mit Blick auf das gewachsene Quartier wurde auf eine verträgliche Überbauung geachtet. Die BNO legt fest, dass der Charakter der Quartiere nicht verändert werden soll. Eine Überbauung in W4 pflügt das Quartier Klosterzelg-Reutenen nachhaltig um. Es ist nicht Sinn und Zweck der Revision, so etwas zu unterstützen. Ich bitte den Antrag der FDP abzulehnen.

Bruno Kaufmann (FDP): Die Aufzonung auf W3 ist ein „kann" und nicht ein „muss". Es wird somit nicht sofort etwas passieren. Bei den SBB wird versucht, die Schnellzugshalte in Aarau und Brugg zu behalten. Sieht die SBB, dass es nur eine W2 ist, wird sie das Anliegen nicht mehr genauer prüfen. Dann wird es keinen Halt mehr brauchen. Bei den Arbeitsplätzen der Kabelwerke stellt sich die Frage, soll in diesem Gebiet nur gewohnt, oder auch gearbeitet werden?

Offene Abstimmung

Antrag Philipp Umbricht (FDP)
Das Gebiet nördlich der Hauserstrasse und südlich des Bahnhofs sei, soweit es heute der Zone W2, W2N oder WA2 zugewiesen ist, unter Beibehaltung der überlagernden Quartiererhaltungszone der Zone W3 bzw. WA3 zuzuweisen.

B e s c h l u s s :
Der Einwohnerrat lehnt den Antrag mit 8 Ja-Stimmen gegen 26 Nein-Stimmen ab.

Philipp Umbricht (FDP): Ich ziehe den zweiten Antrag zurück.

Antrag Stefan Fehlmann

Stefan Fehlmann (EVP): Ich habe letzte Woche vertreten, dass die BNO im Grossen und Ganzen gelungen ist, und man dies nicht aus den Augen verlieren sollte. Aufgrund der Informationen des Gemeinderates sind Unklarheiten entstanden. Die beiden Parzellen 1946 und 1288 sind nicht mehr in der Zone WA3, sondern in der Zone W2N. Wie wäre Eure Reaktion, wenn die Grundlage für den weiteren Ausbau und Bestand Eurer Liegenschaft mit der Revision der BNO entzogen würde? Das Vereinslokal des Musikvereins steht beispielsweise plötzlich in einer Wohnzone und ist bei einem Um- oder Ausbau infolge geänderter Lärmvorschriften nicht mehr zonenkonform. So geht es der Eigentümerin der Parzelle 1288, der Evangelisch-Methodistischen Kirche Schweiz. Die Parzellen 1288 und 1946 sind in der Zone WA3. Gemäss Information des Gemeinderates ist dies infolge fehlender Verträge nicht mehr der Fall. Warum liegen diese Verträge nicht vor? Die Grundeigentümer sind mit dem aktuellen Inhalt nicht ganz einverstanden und wollten diesen nochmals mit der Gemeinde diskutieren. Dies wurde im Mai 2018 zugesichert, ein Vorschlag eines Grundeigentümers liegt vor. Im September 2018 wurden die Verträge mit dem gleichen Inhalt wie im Herbst 2017 mit dem Vermerk zugestellt, dass die Mehrwertabgabe noch verhandelt werden könne. Persönlich würde ich keinen Vertrag unterschreiben, bei dem es im Begleitschreiben heisst, er könne noch verhandelt werden. Das Schreiben ist in einem weiteren Punkt unpräzis: „Für die bevorstehende Genehmigung des Nutzungsplans durch den Einwohnerrat ist es unabdingbar, dass wir von Ihnen eine verbindliche Zusage zum Vertrag erhalten". Es wird von einer verbindlichen Zusage, nicht jedoch von einer Unterschrift gesprochen. Die Umzonung ist auf Wunsch der Grundeigentümer erfolgt, der Gemeinderat hat diesen positiv aufgenommen. Ich bin Mitglied der Kirche und der Baukommission. Seit 2016 wird ein Projekt für einen Neubau erarbeitet. Ich finde es nicht in Ordnung, dass dieses Projekt, aufgrund eines formellen Fehlers, ausser Rang und Traktanden fällt. Ein Teil der Parzelle 1288 liegt in der ÖBA. In der Wohnzone fehlt die Grundlage für die Kapelle, sie ist nicht mehr zonenkonform. Das Bauprojekt steht kurz vor dem Abschluss und im letzten Moment wird die Rechtsgrundlage entzogen. Offiziell wissen die Grundeigentümer nichts von dieser Änderung. Ich habe in meiner Funktion als Einwohnerrat informiert, schon sehr speziell. Ich bitte der Rückweisung zuzustimmen, damit sich der Gemeinderat nochmals bemüht, mit den Grundeigentümern einen Weg zu finden. Ich werde für die Abstimmung in den Ausstand treten, da ich teilweise befangen bin.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Ich weise den Vorwurf des unkorrekten Verhaltens zurück. Der Ablauf des Verfahrens war klar, es scheint, dass wir zum Spielball werden. Am 23. Oktober 2017 wurden alle betroffenen Grundeigentümer zu einem Infoanlass eingeladen. Wir haben die von einer Umzonung betroffenen Grundeigentümer informiert, die Vertragsentwürfe vorgestellt und die Richtlinien abgegeben. Mit allen betroffenen Grundeigentümern wurden Gespräche geführt, das Verfahren aufgezeigt und darauf hingewiesen, dass der unterschriebene Vertrag vor der öffentlichen Auflage vorliegen muss. Die Verhandlungen waren sehr schwierig. Die meisten Grundeigentümer lehnen eine Abgabe bei Umzonungen ab. Das seit Mai 2017 in Kraft stehende Baugesetz bestimmt den Mehrwertausgleich bei Einzonungen. Bei Umzonungen und Aufzonungen bestimmen die Gemeinden. Der Einwohnerrat hat letzte Woche bestätigt, dass auch bei Um- und Aufzonungen Abgaben fällig werden. Trotz fehlender Verträge haben wir die öffentliche Auflage durchgeführt und nochmals auf den Beschluss des Einwohnerrates vom 31. Oktober 2018 hingewiesen. Die Grundeigentümer waren informiert. Aufgrund des auf der Parzelle 1288 und angrenzend laufenden Projektes waren Fachleute involviert. Wir haben informiert, dass WA3 in diesem Quartier sehr umstritten ist. Die Nachbarschaft und der Quartierverein haben Einsprache erhoben, weil das Verständnis für die WA3 fehlt. Es gab Bedenken wegen Immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen, Wohnanteil, und den Folgen bei einem Verkauf des Grundstückes. Deshalb wurde in § 17 Wohn- und Arbeitszone der Absatz 4 angefügt. Wir haben letzte Woche informiert, dass dieser nicht mehr notwendig ist. Der Gemeinderat hat sich um eine Lösung bemüht, er war mit den Betroffenen im Gespräch, hat sie über das Verfahren aufgeklärt. Über die Konsequenz haben wir erst letzte Woche informiert, weil wir wussten, wie heikel es ist. Nun liegen ein Antrag von Stefan Fehlmann und ein Rückweisungsantrag für den gesamten Bauzonenplan vor. Die Betroffenen wussten, dass für eine Aufzonung der unterschriebene Vertrag vorliegen muss. Ich bitte den Rückweisungsantrag abzulehnen.

Bruno Schmid (SVP): Es ist sonderbar, dass eine Gemeinde bei der Verdichtung von Gebäuden mit Mehrwertabgaben derart viel Unruhe stiftet und Verträge nicht unterschrieben werden. Die aktuellen Grundeigentümer wollen nicht, dass ihre Kinder Mehrwertabgaben bezahlen müssen, wenn sie das Grundstück einmal übernehmen.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Wir diskutieren über den Bauzonenplan. Die Mehrwertabgabe wurde letzte Woche beschlossen, diese ist in den Vorschriften geregelt. Bei Erbschaften werden keine Abgaben fällig. Diese Frage wurde bereits im Vorfeld der Beratungen beantwortet.

Stefan Fehlmann (EVP): Der letzte Kontakt fand im Mai 2018 statt. Die Grundeigentümer haben mehrfach den Kontakt gesucht. Im September 2018 wurde mit dem unpräzisen Schreiben die Zusage zum Vertrag, nicht aber die Unterzeichnung verlangt. Die Zusage zum Vertrag haben die Grundeigentümer schon lange gegeben, weil sie die WA3 wollen. Ohne die Grundeigentümer wäre WA3 gar kein Thema. Die Situation muss nochmals geprüft werden. Es kann nicht sein, dass ein Projekt aufgrund einer Formalität in einer Zone, welche für die nächsten 15 Jahre fixiert wird, scheitert.

Philipp Umbricht (FDP): Die Beratung des Traktandums 10 ist noch im Gange, somit wäre Rückkommen auf die Mehrwertabgabe möglich. Dies will ich nicht, störe mich aber daran, dass infolge eines angeblich fehlenden Vertrages ein planerischer Entscheid rückgängig gemacht wird. § 4, Absatz 2 bestimmt: Der Gemeinderat ist berechtigt für Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgaben mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrages mit dem Grundeigentümer abzuschliessen." Dies heisst, der Gemeinderat kann, muss aber nicht. Möglicherweise ist für eine religiöse Institution eine Ausnahme notwendig, solange sie das Grundstück für den Zweck nutzt. Der Paragraph verlangt nicht, dass der Vertrag zum Zeitpunkt der Aufzonung vorliegen muss. Ich unterstütze den Antrag von Stefan Fehlmann.

Fredy Bolt (SP): Ich bin unmittelbarer Anwohner der Kapelle. Niemand will die methodistische Kirche vertreiben. Sie hat einen Zeitstandard und Renovationen sind problemlos möglich. Meine Rückweisung der WA3 mit Lösungsvorschlägen ist gegenstandslos geworden. Das Problem ist, dass in der WA3 mit einem Gestaltungsplan zwei Stockwerke zusätzlich gebaut werden können. Dies ergibt zu den umliegenden W2 oder W2N eine Differenz von bis zu 9 Metern. Die von Stefan Fehlmann beantragte Zonierung ergibt baulich einen absoluten, alles überragenden Fremdkörper im Quartier.
Die Verträge lagen vor mehr als einem Jahr vor. Die methodistische Kirche und die Nachbarn hatten professionelle Unterstützung von Architekten. Es wurde zu viel gespielt, so kann man mit der Gemeinde nicht umgehen.
Der Gemeinderat beantragt, das Gebiet der W2N zuzuordnen. Zum Bauen keine schlechte Ausgangslage, da ein Gestaltungsplan möglich ist, zudem kann eine Teilumzonung beantragt werden. Das A soll den weiteren Betrieb der Kapelle sicherstellen. Dieses A ist jedoch eine isolierte Insel in einem Wohnquartier. Eine Kapelle wird an Feiertagen, Sonntagen und Samstagabenden benutzt, dann wird in der Arbeitszone nicht gearbeitet. Das Problem der Kapelle ist mit dem A nicht gelöst. Für das Expandieren des

Betriebs der Kapelle muss eine andere Lösung gesucht werden. Der Vorschlag des Gemeinderates mit W2N ist eine gute Ausgangsposition für die weitere Planung. Es braucht etwas mehr Zeit, aber es ist die bessere Basis.

Stefan Fehlmann (EVP): Das kann ich nicht stehen lassen, es wird nur die halbe Geschichte erzählt. In einer Zwischenphase wurde die ganze Reihe der WA3 zugeordnet. Nicht alle Grundeigentümer wollten dies und wir sind bei der von Philipp Umbricht angesprochenen Verdichtung beim Bahnhof. Es fehlt die Weitsicht. Eine zeitgemässe Erneuerung, keine Ausweitung, der Kapelle, ist in der Zone W2N nicht möglich. Gegen das Vorhaben in der Wohnzone wird es viele Einsprachen geben. Die Kapelle steht übrigens seit 100 Jahren an diesem Platz, damals gab es noch keine Häuser.

Karin Hefti (FDP): Wie viele Verträge wurden prozentmässig retourniert? Wurde den Eigentümern der Parzelle das rechtliche Gehör gewährt? Aufgrund der Auflage durfte man von WA3 ausgehen, erst letzte Woche haben die Eigentümer von der Änderung erfahren.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Die Grundeigentümer haben am Infoabend den Vertragsentwurf und die Richtlinien erhalten. In Absatz 2 dieser Richtlinien steht klar: „Der Vertrag ist in der Regel vor Durchführung der öffentlichen Auflage, jedenfalls aber bevor die Gemeinde die Planung beschliesst, abzuschliessen". Die Grundeigentümer wurden darüber informiert. Wir sprechen nur von der Kirche, es sind jedoch zwei Grundeigentümer. Beide Parzellen wurden der Zone WA3 zugewiesen. Wir haben die Rückmeldung der Methodisten, nicht jedoch des zweiten Grundeigentümers. Die W2N gewährleistet den Besitzstand, die Kirche kann weitere 100 Jahre wirken. Sie leistet sehr gute Kinder- und Jugendarbeit und niemand will sie vertreiben. Konkretisiert sich das Bauprojekt, besteht die Möglichkeit einer Teilrevision oder eines Gestaltungsplanes in der W2N. Nicht möglich ist eine Arealüberbauung, § 81, Absatz 2, schliesst diese aus. Das weitere Bestehen der Kapelle ist gewährleistet.

Mirjam Aebischer (SP): Als betroffene Grundeigentümerin war ich zu dieser Information eingeladen. Der Gemeinderat kann seine Information noch optimieren. Die beiden Grundeigentümer haben im Mitwirkungsverfahren den Wunsch für WA3 eingebracht. In der Folge wurde die ganze untere Linie im Gebiet der Klosterzelgstrasse aufgezont. Man wurde eingeladen, hat den Vertrag erhalten und festgestellt, dass aufgezont wird. Der Sinn der Aufzonung wurde im Grundsatz nie diskutiert. Die übrigen Grundeigentümer

wollen keine Aufzonierung und so ist es ein Flickwerk. Was immer klar war, dass eine Aufzonung nur mit einem Mehrwertvertrag möglich ist.

Philipp Ammon (SVP): Die Diskussion ist sehr emotional. Über den Antrag kann sachlich abgestimmt werden. Ich beantrage den Abbruch der Diskussion.

Offene Abstimmung Ordnungsantrag auf Diskussionsabbruch

Der Einwohnerrat lehnt den Antrag mit 11 Ja-Stimmen ab (keine 2/3 Mehrheit).

Stefan Fehlmann (EVP): Die Abgabe des Mehrwertes ist nicht bestritten, es geht um die Höhe der Beiträge. Die Gemeinde hat im Mai einen Vorschlag des Nachbars erhalten, eine Antwort ist nie eingetroffen. Am 17. September kam der Vertrag mit dem Begleitschreiben, dass darüber noch diskutiert werden kann. Persönlich unterschreibe ich keinen Vertrag, der noch diskutiert werden kann.

Martin Schibli (EVP): Mich irritiert, dass der Gemeinderat die Unterlagen an den Einwohnerrat versandt hat, obwohl die Vertragssituation noch offen war. In der Folge wurden die Dokumente kurzfristig geändert. Diese Änderung hätte in der Aktenauflage aufliegen müssen. Die Grundeigentümer konnten im Rahmen der öffentlichen Auflage zur Einzonung W2N keine Stellung beziehen. Sie sind davon ausgegangen, dass sie in der WA3 sind.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Sie waren in der WA3. Viele Parteien, welche den Vertrag nicht unterzeichnet haben, haben dagegen Einsprache eingereicht. Die WA3 wurde deshalb auf die beiden Parzellen beschränkt. Die Verträge wurden nicht unterschrieben, deshalb ist die Aufzonung nicht möglich. So bestimmen es die Richtlinien und so haben wir informiert. Der Gemeinderat ist den Grundeigentümern entgegengekommen. Die öffentliche Auflage fand mit WA3 statt, obwohl die Verträge nicht unterzeichnet waren und entgegen der Richtlinien: "in der Regel vor Durchführung...". Wir standen damals noch in Verhandlungen und hofften einen Weg zu finden. Die Mehrwertabgabe wurde akzeptiert, über die Höhe waren wir uns nicht einig. Wir haben keine Einigung gefunden, deshalb die Information letzte Woche.
Alle Verträge mit Aufzonungen wurden unterschrieben.

Offene Abstimmung

Antrag Stefan Fehlmann (EVP)
Die beiden Parzellen 1946 (Rosenweg 9) und 1288 (Kapellenweg 8) sind wie in der öffentlichen Auflage und in der Beschlussvorlage dargestellt in die Zone WA3 zuzuweisen. Der Gemeinderat soll sich nochmals um die Unterzeichnung des ausstehenden verwaltungstechnischen Vertrages bemühen.

B e s c h l u s s :
Der Einwohnerrat lehnt den Antrag mit 13 Ja-Stimmen gegen 19 Nein-Stimmen ab.

Antrag Martin Schibli

Martin Schibli (EVP): Ich habe mich mit der Mehrwertabschöpfung beschäftigt und festgestellt, dass nicht alle von der Aufzonung ihres Grundstückes wissen. Leider war es zeitlich nicht möglich, diese Frage mit der Verwaltung bzw. dem Raumplaner zu klären. Die Mehrwertabgabe wird neu eingeführt und ist nicht für alle Leute nachvollziehbar. Ich habe den Zonenplan nochmals studiert und Gebiete gesucht, bei denen von W2 in WA3 umgezont wird, welche im Planungsbericht nicht erwähnt werden. Mich irritiert, dass ich bei Stichproben festgestellt habe, dass nicht alle Leute informiert sind. Weshalb müssen in gewissen Gebieten Verträge vorliegen und in anderen nicht, dazu erwarte ich eine Erklärung.
Mein Antrag hat einige Unkorrektheiten bezüglich der Zonenbezeichnungen. Mit W3A ist natürlich WA3 gemeint. Bei der Dohlenzelgbezeichnung „West" wäre es der Plan West.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Ich habe ein gewisses Verständnis für diesen Antrag. Die Frage nach der Gleichbehandlung aller Gebiete ist berechtigt. Ich erkläre das Vorgehen des Gemeinderates.
Das seit 1. Mai 2017 gültige neue Baugesetz regelt die Mehrwertabschöpfung verbindlich. Diese fällt einerseits bei Neueinzonungen, andererseits bei Auf- und Umzonungen an. Bei Einzonungen sind es 20% des Mehrwertes, wobei der Kanton den Gemeinden ermöglicht, diesen Ansatz auf 30% zu erhöhen. Diesen Ansatz hat der Einwohnerrat am letzten Mittwoch beschlossen. Die Erhebung wird ebenfalls im Baugesetz geregelt. Es gibt eine Verfügung über das kantonale Steueramt.
Wie ist es bei den Auf- und Umzonungen, wie beim betroffenen Gebiet WA3 untere Klosterzelgstrasse? Das Baugesetz regelt dies in § 28a Absatz 2. Die Erhebung einer Mehr-

wertabgabe wird den Gemeinden überlassen. Der Mehrwertausgleich erfolgt auf Vertragsbasis. Gegen den Willen des Grundeigentümers werden keine Abgaben erhoben. Gemäss §4 BNO muss im Minimum ein Mehrwert von 30% resultieren, damit eine Mehrwertabgabe fällig wird. Zeitaufwändige Bagatellfälle sollen wegfallen. Ohne Vertrag ist keine Auf- oder Umzonung möglich. Die Erfahrung zeigt, dass die Grenze bei einer Steigerungsmöglichkeit um zwei Geschosse, zum Beispiel W2 in W4, ist, in der Regel jedoch nicht bei der Erweiterung um ein Geschoss. Wir haben diese Erfahrung überprüft. Vor dem Versand der Verträge haben wir in verschiedenen Gebieten den entstehenden Mehrwert schätzen lassen, unter anderem an der unteren Klosterzelgstrasse. Wir haben punktuell die betroffenen Hauptachsen, Hauser- und Zürcherstrasse und in Brugg die Zurzacherstrasse geprüft. Der Mehrwert in der Hauptachse liegt unter 30%, bei der unteren Klosterzelgstrasse massiv darüber. Deshalb ist die untere Klosterzelgstrasse betroffen, nicht jedoch die anderen Perimeter. Die vom Gemeinderat erlassene interne Richtlinie definiert, dass die Grundeigentümer bei der Gestaltungsplanpflicht auf diese Thematik sensibilisiert werden müssen. Diese Grundeigentümer haben den Vertrag ebenfalls erhalten, obwohl er gemäss § 9 Absatz 8 erst mit dem Baugesuch eingereicht werden muss. Die untere Klosterzelgstrasse ist ein solches Gebiet, weil die ÖbA-Zone in eine W2N Zone umgezont wird.
Ich hoffe, ich konnte Klarheit schaffen und bitte den Rückweisungsantrag abzulehnen. Eine Rückweisung der ganzen Planung wäre unverhältnismässig, nur weil zwei Grundeigentümer die gewünschte Zonierung nicht erhalten.

Philipp Umbricht (FDP): Ein Teil der EMK-Parzelle ist in der Zone für öffentliche Bauten. Vorgeschlagen war WA3, nun ist es W2N. Der Mehrwert ist höher als die fixierten 30%. Dies führt dazu, dass die Umzonung infolge des fehlenden Vertrages nicht möglich ist. Mehrwertabgaben bei Auf- und Umzonungen sind richtig, das Vorgehen ist sehr schematisch. Ich bin mir nicht sicher, ob der Mehrwert tatsächlich bei allen Parzellen unter 30% liegt. Dies müsste bei jeder Parzelle genau geprüft werden. Es kann dazu führen, dass ein Grundeigentümer bezahlt, der andere nicht.

Roland Schneider, Leiter Planung und Bau: Eine Präsizierung zur Parzelle der EMK, diese liegt in zwei Zonen. Ein Teil ist heute in der ÖbA. Dieser wird eingezont und hat eine Mehrwertabgeltung in Form einer Verfügung gemäss Art. 28 des Baugesetzes zur Folge. Der andere Teil der Parzelle ist heute in der Zone W2 und wird in die Zone W2N umgezont. Das sind zwei verschiedene Sachverhalte. Die Einzonung ist nicht Gegenstand der Diskussion. Bei den Einzonungen bestimmt die Gemeinde den Mehrwert. Bei Um- und

Aufzonungen ist unsere Richtlinie die Basis. Der Mehrwert wird aufgrund von Verkehrswertschätzungen ermittelt. Eine solche Schätzung kostet zwischen CHF 1'500.00 bis 3'000.00, bei 50 Parzellen wäre dies unverhältnismässig gewesen. Wir haben 23 Vertragsentwürfe versandt, 8 Verträge wurden retourniert.

Philipp Umbricht (FDP): Somit sind 15 für eine Aufzonung vorgesehene Parzellen nicht aufgezont worden?

Barbara Gloor (Planerin Metron): Ja, das ist so.

Martin Schibli (EVP): Theoretisch abstrakt habe ich die Ausführungen von Rosi Magon verstanden. In den Gebieten Dohlenzelg West und Wallweg wird die Wertsteigerung tiefer als 30% eingeschätzt. Sehe ich die grossen Parzellen ausserhalb der Verkehrsachse, frage ich mich, wie gross der Ermessensspielraum des Gemeinderates ist und wie systematisch dies gemacht werden müsste. Eigentümer zahlen bei einer Erhöhung um einen Stock einen Mehrwert, bei anderen wird dieser erst ab zwei Stockwerken fällig. Je nachdem wie die Preise für die Mehrwertsteigerung festgelegt werden, kommt die Regelung zum Zuge oder nicht. Unabhängig von der Situation an der unteren Klosterzelgstrasse stelle ich die Gewährleistung der Rechtssicherheit in Frage.

Martin Gautschi (FDP): Der Gemeinderat hat einen einfachen und pragmatischen Ansatz gewählt. Er ist nicht willkürlich und ich bitte den Antrag abzulehnen.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Es war eine Frage der Verhältnismässigkeit. Es war nicht möglich, jede Parzelle zu schätzen. Der Gemeinderat hat eine Auswahl getroffen. Auf dieser Basis ist der Beschluss entstanden, der alles andere als willkürlich ist. Wir haben die Kriterien für unseren Entscheid aufgezeigt. Die untere Klosterzelgstrasse liegt sehr nahe beim Bahnhof. Vielleicht ist dies ein Kriterium, wir wissen es nicht, sonst hätten wir noch mehr Schätzungen durchführen müssen. Die Ausgangslage ist erhärtet, es wurde nicht nur in Windisch, sondern auch in ähnlichen Wohngebieten in Brugg geschätzt.

Martin Schibli (EVP): Sind die Aufzonungen in einem behördenverbindlichen Dokument festgelegt? Weshalb fehlen diese im Planungsbericht?

Barbara Gloor (Metron AG): Der Planungsbericht informiert über alle Änderungen bei Auf- und Umzonungen. Der Zonenplan enthält alle Zonen, der Änderungsplan zeigt die Gebiete mit Änderungen. Es wurde darauf verzichtet, jede Änderung bei jeder einzelnen Parzelle im Planungsbericht zu erwähnen. Unser Vorgehen ist üblich.

Offene Abstimmung

Antrag Martin Schibli (EVP)
Der Bauzonenplan ist zur Überarbeitung zurückzuweisen, weil die kommunale Mehrwertabgabe bei Umzonungen nicht einheitlich behandelt wurde, respektive noch nicht abgeschlossen ist.

B e s c h l u s s :
Der Einwohnerrat lehnt den Antrag mit 7 Ja-Stimmen gegen 25 Nein-Stimmen ab.

Dave Roth, Einwohnerratspräsident (SP):

Rückweisung 7. November 2018:
- Umzonung Kindergarten Dohlenzelg in Zone W2

Rückweisungen 24. Oktober 2018:
- § 7 zu den Hochhäusern, mit der Folge, dass § 85 Absatz 2 Bestimmungen zum Wettbewerb für Hochhäuser ebenfalls zurückgewiesen ist
- § 18 Abs. 2 Wohnzone; Definition der Wohneinheiten

Folgende unwesentliche Anträge sind direkt in die BNO eingeflossen:
- § 40 Abs. 4; dieser Absatz fällt weg
- § 69 Absatz 2, der Satz „Die Umgebungspläne müssen den Zielvorgaben und Massnahmen des NLEK entsprechen" wird ersatzlos gestrichen

Martin Schibli (EVP): Die Aufzonung an der unteren Klosterzelgstrasse ist neu W2N. Dies wird nun beschlossen. Somit entfällt auch § 17 Absatz 4.

Offene Abstimmung

Der Einwohnerrat fasst mit 30 Ja-Stimmen wie folgt

Beschluss:
Der Einwohnerrat genehmigt die Revision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland mit Bau- und Nutzungsordnung, Bauzonen- und Kulturlandplan (Nupla).

11 2018.30

Motion SP-Fraktion „Gemeinnütziger Wohnungsbau im Gebiet im Winkel"; Überweisung

Mirjam Aebischer (SP): Die soeben verabschiedete Bau- und Nutzungsordnung hat eine Bevölkerungszunahme von 1% pro Jahr zum Ziel. Als Zentrumsgemeinde haben wir eine Verantwortung, wie die Bevölkerung wachsen und wie sie wohnen soll. Wir sind verantwortlich, dass alle Bevölkerungsschichten Platz haben. Das eingezonte Gebiet „im Winkel" eignet sich speziell für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Es ist noch nicht überbaut und das Land gehört grösstenteils dem Kanton. Die bestehende Gestaltungsmöglichkeit muss die Gemeinde zwingend nutzen. In diesem Gebiet ist ein Gestaltungsplan Pflicht. Unsere Motion verlangt als Auflage im Gestaltungsplan, dass mindestens 30% der Bruttowohngeschossfläche als gemeinnütziger Wohnungsbau genutzt werden müssen. Das Gebiet soll nicht nur mit Luxuswohnungen überbaut werden. Tritt der Kanton nicht als Bauherr auf, wird er das Land zum Verkauf anbieten. Für uns ist wichtig, dass es nicht der Meistbietende, sondern derjenige bekommt, welcher den gemeinnützigen Wohnungsbau realisiert. Die Gemeinde muss die entsprechenden Vorschriften erlassen. Die Regierung hat auf die im Grossen Rat eingereichte Interpellation informiert, dass sich der Kanton als Grundeigentümer nicht in die Beschlüsse der Gemeinde einmischt. Also nutzen wir den zur Verfügung stehenden Handlungsspielraum, übernehmen Verantwortung und schaffen einen Teil gemeinnützige Wohnungen. Ich bitte die Motion zu überweisen.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Die Umsetzung der neuen BNO hat bereits begonnen. Für die Motion spricht, dass Genossenschaften grundsätzlich bei Sanierungen und Weiterentwicklungen von Überbauungen mehr Verantwortung übernehmen. Zudem wird Wohnraum an guter Lage geschaffen, welcher auch mit kleineren Einkommen erschwinglich ist.

Windisch hat im Vergleich mit anderen Gemeinden mit 10% einen sehr hohen Anteil an Genossenschaftswohnungen. Dieser Wert entspricht der Zielsetzung des Mieterverbandes. Gegen die Überweisung der Motion sprechen weitere Argumente. Das Gebiet im Winkel ist in der Nutzungsplanung als 2000 Watt Areal ausgeschieden und der Gemeinderat kann die Entwicklung des Gestaltungsplanes beeinflussen. Die vorliegende Nutzungsplanung ist ein gutes Instrument, um die Entwicklung des Areals zu beeinflussen. Genossenschaften können bei der Innenverdichtung eine wichtige Rolle übernehmen, nicht aber im Winkel. Sie können bestehende Häuser übernehmen und Projekte realisieren. Fraktionen und Gemeinderat weisen immer wieder auf die strukturellen Probleme der Gemeinde hin. Das Gebiet im Winkel ermöglicht eine Verbesserung dieser Situation. Zusätzliche Einschränkungen des Grundeigentümers vermindern diese Möglichkeiten stark. Der Gemeinderat bittet, die Motion nicht zu überweisen.

Philipp Ammon (SVP): Rosi Magon hat die die essenziell wichtigen Punkte, welche gegen die Motion sprechen, auf den Punkt gebracht. Die Kernpunkte der SVP sind: In Windisch gibt es mit einem Anteil von 10% Genossenschaftswohnungen genügend bezahlbaren Wohnraum. In Berücksichtigung der Steuerkraft darf in diesem Entwicklungsgebiet ein gehobener Standard gefördert werden. Die SVP-Fraktion bittet die Motion abzulehnen.

Martin Gautschi (FDP): Die neue BNO enthält sehr viele neue Auflagen, welche durch die Grundeigentümer zu erfüllen sind. Ich finde bereits das 2000 Watt Areal sehr grenzwertig. Hören wir auf, noch mehr Auflagen zu schaffen. Leute die investieren, brauchen Freiraum. Wir sind klar gegen eine Überweisung dieser Motion.

Werner Rupp (SVP): Der Bau einer 2000 Watt Wohnung kostet sehr viel Geld. Sollen die Wohnungen noch gemeinnützig sein, kauft dieses Bauland niemand mehr.

Mirjam Aebischer (SP): Auch auf einem 2000 Watt Areal sind bezahlbare Wohnungen möglich. In der Stadt Zürich gibt es diverse Beispiele für Genossenschaftswohnungen, welche absolut bezahlbar sind. Die Frage ist, ob Windisch nur noch das grosse Geld und Luxuswohnungen priorisiert. Wenn ich so viel Geld hätte, würde ich eher an erhöhter Lage bauen und nicht im Winkel.

Bruno Schmid (SVP): Nach welchen Kriterien werden Leute in Wohnbaugenosschaften aufgenommen? Zürich ist ein typisches Beispiel. Am Schluss wohnen Nationalräte in einem sehr hohen Einkommensbereich in günstigen Wohnungen. Wir haben andere Mittel, um Leuten in schwierigen Situationen zu helfen.

Fredy Bolt (SP): Gemeinnütziger Wohnungsbau heisst nicht, dass dort Sozialhilfeempfänger wohnen. Im Kanton Aargau ist dies Tradition, aber nicht in anderen Kantonen, wo der Mittelstand in diesen Wohnungen lebt. Die Genossenschaft ist keine verstaubte Institution, nebst den älteren gibt es neue, moderne Genossenschaften, welche für ein anderes Bewohnersegment bauen. Der gemeinnützige Wohnungsbau darf nicht in eine Ecke gedrängt werden. Zürich verfügt über tausende Genossenschaftswohnungen und da ist es möglich, dass eine Nationalrätin in einer Wohnung lebt. Dies ist doch kein Argument dagegen. Es würde Windisch gut anstehen, hier einen Beitrag zu leisten.

Bruno Schmid (SVP): Wohnbaugenossenschaften waren sinnvoll, als viele Leute auf einem Areal lebten und die Wege möglichst kurz sein mussten. Kommt ein Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb nach Windisch, welcher 100 Leute unterbringen soll, ist dies im Interesse der Allgemeinheit. Die heutige Anwendung ergibt keinen Sinn.

Philipp Umbricht (FDP): Die SP will kostengünstige Wohnungen schaffen. Dies steht jedoch nicht in der Motion. Diese ist faktisch eine Verkaufsvorschrift für den Grundeigentümer. 30% der Fläche dürfen nur an eine Genossenschaft verkauft werden. Wir haben ein gutes Angebot an günstigen Wohnungen, Rosi Magon hat es erwähnt. Beinahe in jeder Sitzung wird der Wunsch nach besseren Steuerzahlern und mehr Arbeitsplätzen geäussert. Das Ziel der Motion geht in die andere Richtung. Gebaut werden muss, was der Markt braucht. Rentabel sind nur besetzte Wohnungen. Ich bitte die Motion nicht zu überweisen.

Mirjam Aebischer (SP): Wir wollen einen Wohnungsanteil, bei welchem nicht die Rendite, sondern die Kostenmiete zählt. Kostenmiete heisst, dass die Kosten für die Bewirtschaftung, Erhaltung und Renovation des Haues gedeckt werden, aber kein Geld an den Eigentümer fliesst. Es sind vor allem Pensionskassen, welche darauf angewiesen sind, dass ein Haus langfristig erhalten bleibt.

Philipp Umbricht (FDP): Da muss ich deutlich widersprechen: Die Pensionskasse hat den Auftrag, Geld zu erwirtschaften.

Ilaz Kadriji (SP): Ich wohne selbst in einer Wohnbaugenossenschaft. Die Mehrheit der Bewohner sind ältere Menschen, der Rest sind Alleinerziehende und Studenten der FHNW. Es wohnen nicht nur Sozialhilfebezüger hier.

Peter Vismara (FDP): Es ist wichtig, dass mit diesem Gebiet gute Steuerzahler angesprochen werden. Windisch verfügt über einen sehr hohen Anteil an Mietwohnungen. Wir müssen einen guten Mix schaffen. Die Gemeinde kann dies nicht bestimmen, aber beeinflussen. Eine Untersuchung besagt, dass Eigentumswohnungen langfristig ein besseres Steuersubstrat ergeben.

Karin Hefti (FDP): Seit Jahren diskutieren wir das strukturelle Problem der Steuerkraft. Diese liegt deutlich unter dem Kantonsmittel. Diese Einzonung gibt uns die Möglichkeit, mit einem 2000 Watt Areal ökologisch teurere Wohnungen zu bauen und damit Leute anzuziehen, welche das Steuersubstrat erhöhen. Wichtige Gründe, diese Motion abzulehnen.

Mirjam Aebischer (SP): Wir reden von 30%, es gibt noch Platz für 70% andere. Es soll eine gute Durchmischung geben.

Offene Abstimmung

Der Einwohnerrat fasst mit 17 Ja- (Stichentscheid Pascal Schlegel) gegen 16 Nein-Stimmen wie folgt

B e s c h l u s s :
Die Motion wird überwiesen.

Pascal Schlegel (SVP): Die Motion wird überwiesen. Dave Roth hat mich gefragt, ob ich einen Teil der heutigen Sitzung leite. Meine Zusage soll keine politischen Auswirkungen haben.

12 2018.31

Motion SP-Fraktion „Fachkommission Nachverdichtung"; Überweisung

Fredy Bolt (SP): Nachverdichtung ist eine gute Sache, jedoch juristisches und bauliches Neuland. Noch nicht viele Gemeinden arbeiten in diese Richtung. Es müssen viele Unklarheiten geklärt werden. Die Nachverdichtung erfolgt auf bestehender Bausubstanz. Gewisse Bausubstanzen halten die Grenzabstände nicht ein, und es gibt einen Interpretationsspielraum. Dasselbe gilt für die Höhen, die Bestimmungen legen 11m fest. Wer ein Satteldach realisieren will, weiss, dass 11m nicht genügen. Hier gibt es ebenfalls Interpretationsspielraum. Wir haben die Möglichkeit von Gestaltungsplänen in der W2N diskutiert. Auf welcher Basis wird der Gestaltungsplan ausgearbeitet, ist es W2 oder W2 mit Nachverdichtung? Die Arealüberbauung kann ebenfalls verschieden interpretiert werden. Ist sie verboten, wo eine Nachverdichtung zoniert ist oder ist sie alternativ, wenn die Nachverdichtungsvorschriften angewendet werden? Diverse Fragen sind noch nicht geklärt. Gemeinderat und Baukommission sollen nicht von Fall zu Fall entscheiden. Es muss eine rechtssichere Praxis für die Nachverdichtung entwickelt werden, die dem Gemeinderat als Basis dient. Mit einer rechtssicheren Praxis wird der Gemeinderat entlastet und es gibt weniger gerichtliche Auseinandersetzungen. Weil es Neuland ist, muss eine Praxis entwickelt werden. Diese soll nicht zufällig, je nach Zusammensetzung des Gemeinderates und der Baukommission, entstehen, sondern systematisch entwickelt werden. Ich bitte um Überweisung der Motion.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Für den Gemeinderat ist eine qualitativ gute Innenentwicklung und Nachverdichtung äusserst wichtig. Dieses Ziel können wir mit der Baukommission erreichen. Wir benötigen keine zweite Fachkommission, welche sich ausschliesslich mit der Innenentwicklung beschäftigt. Im Hinblick auf die neue Nutzungsplanung hat der Gemeinderat das Pflichtenheft der Baukommission am 23. April 2018 angepasst: „Die Baukommission ist eine ständige beratende Fachkommission, die den Gemeinderat in gestalterischen, baulichen und planerischen Fragen, wie bei Teilrevisionen der Bau- und Nutzungsordnung, bei Entwicklungsrichtplänen, Sondernutzungsplänen, städtebaulich und/oder gestalterisch relevanten Baugesuchen und Bauvoranfragen berät." Die Zuständigkeit für Beratungen in raumplanerischen Projekten liegt bei der Baukommission. Bei Bedarf können zusätzliche Sachverständige beigezogen werden, um eine optimale qualitative Beurteilung der Planungsinstrumente sicherzustellen. Es ist bei einer ständigen Kommission Nachverdichtung fraglich, wie sie sinnvoll beschäftigt werden kann. Die Baukommission deckt dies ab. Richtigerweise müsste sie Planungs- und

Baukommission heissen. Diese kann eine entsprechende Praxis entwickeln, unabhängig davon, wer im Gemeinderat sitzt. Ich bitte die Motion nicht zu überweisen. Im Übrigen ist es keine Motion, sondern ein Postulat.

Philipp Umbricht (FDP): Ich schliesse mich Rosi Magon an, es ist ein Postulat, aber sicher keine Motion. Wir haben soeben den Bauzonenplan beschlossen, das N steht für Nachverdichtung. In ein Bauvorhaben sind diverse Behörden, Kommissionen, Fachverständige involviert. Mit dieser Kommission will noch jemand mehr mitreden. Man kann dies machen, das N für Nachverdichtung wird dann zu einem toten Buchstaben. Führen wir die Kommission ein, wird in den nächsten 15 Jahren bezüglich Nachverdichtung nichts passieren. Ich bitte die Überweisung dieses Vorstosses abzulehnen.

Toni Burger (CVP): Wir schliessen uns den Argumenten von Philipp Umbricht an. Wir haben eine sehr gut dotierte Baukommission, welche bei Bedarf ergänzt werden kann. Wir lehnen die Überweisung ab.

Pascal Schlegel, Vizepräsident (SVP): Sind die Motionäre bereit, die Motion in ein Postulat umzuwandeln?

Fredy Bolt (SP): Wenn die Chancen für eine Überweisung steigen, ja.

Thomas Wernli (SP): Als Mitglied der Baukommission widerspreche ich dem Gemeinderat. Als Architekt habe ich zu wenig Erfahrung beim Thema Nachverdichtung. Es macht Sinn, wenn sich in den Anfängen eine Kommission Gedanken macht, wie wir mit der Nachverdichtung umgehen. Im Pflichtenheft der Baukommission steht, wer Einsitz nehmen kann, jeder, der sich für das Bauen interessiert. Ich stosse als Fachmann an meine Grenzen. Leider hat die Kommission kein Mitglied aus raumplanerischer, städtebaulicher oder soziologischer Sicht. Trotz Gutachten des Bauherrn muss geklärt werden, wie wir mit diesen Baugesuchen umgehen. Die Chancen stehen grösser, dass wir keine juristischen Streitereien gegen Entscheide einer Baukommission haben, welche nicht über das notwendige Fachwissen verfügt.

Philipp Umbricht (FDP): Wir haben eine Baukommission. Ist sie nicht mit den richtigen Leuten besetzt, muss sie ergänzt oder Mitglieder ausgewechselt werden. Die Baukommission ist eine gemeinderätliche Kommission und der Gemeinderat wählt die Mitglieder mit dem entsprechenden Fachwissen. Es ist deshalb nicht möglich, dass jeder in dieser

Kommission mitarbeiten kann. Die Hoffnung, dass eine Kommission Rechtssicherheit schafft, wird nicht eintreten. Rechtssicherheit bringt höchstens ein Verwaltungsgerichtsentscheid. Damit man zu einem solchen gelangt, muss von Beginn an relativ schnell verfügt werden. Alles andere birgt Juristenfutter in sich, aber keine Rechtssicherheit.

Mirjam Aebischer (SP): Die Kommission Nachverdichtung soll die Grundlagen für etwas Neues erarbeiten. Dieses N ist eine innovative Geschichte und es ist naheliegend, dass eine Spezialkommission die Grundlagen erarbeiten muss. In anderen Sachfragen werden ebenfalls Experten beigezogen. Weshalb soll dies in der wichtigen Fragen der Nachverdichtung nicht möglich sein?

Ulrich Widmer (SP): Die Nachverdichtungskommission ist keine Erfindung der SP, sondern eine Empfehlung des Kantons. Den Fachleuten des Kantons kann vertraut werden, dass diese Empfehlung Sinn macht. Es geht nicht nur um Rechtssicherheit, sondern auch um Rechtsgleichheit. Die Fachkommission soll Grundlagen erarbeiten, nach welchen Kriterien im Spezialgebiet Nachverdichtung Entscheide gefällt werden sollen. Wir können nur gewinnen und vermeiden Rechtsverfahren. Wenn ein Architekt in der Baukommission zugibt, dass er mit der Thematik überfordert ist, läuten bei mir alle Alarmglocken. In der Anfangsphase macht es Sinn eine Fachkommission zu schaffen, damit diese die Grundlagen erarbeiten kann.

Martin Gautschi (FDP): Die Baukommission kann jederzeit ergänzt werden. Auch wenn der Kanton dies empfiehlt, es soll keine weitere Kommission geschaffen werden.

Rosi Magon, Vizepräsidentin (SP): Eine Präzisierung zum Vorprüfungsbericht: Der Kanton spricht nicht von einer Spezialkommission, sondern vom Beizug einer Fachkommission. Die Baukommission, oder auch die Verkehrskommission, sind Fachkommissionen. Ich sehe den Handlungsbedarf bei der Baukommission und der Gemeinderat wird dafür sorgen, dass sie mit Fachleuten aus der Raumplanung und dem Städtebau ergänzt wird.

Offene Abstimmung

Der Einwohnerrat fasst mit 15 Ja-Stimmen gegen 18 Nein-Stimmen wie folgt

B e s c h l u s s :

Die Überweisung des Postulates wird abgelehnt.

13 Beantwortung von gestellten Fragen

Kleine Anfrage Toni Burger (CVP) betreffend Schulpflege

Bruno Graf, Gemeinderat (SP): Die Schulpflege ist eine eigenständige, vom Volk gewählte Behörde. Der Gemeinderat legt die finanziellen Rahmenbedingungen fest und stellt die Infrastruktur zur Verfügung. Er hat keine Aufsichtsfunktion gegenüber der Schulpflege und kann und darf keine Auskunft geben über die interne Organisation und die Abläufe der Schulpflege. Dies die Antwort des Gemeinderates zu den ersten beiden Fragen.
In Absprache mit der Schulpflege kann ich zur ersten Frage folgende Information geben: Entscheide über die Einteilung von Schülerinnen und Schülern erfolgen durch die Schulleitung. Bei wichtigen Entscheidungen wird die Schulpflege durch die Schulleitung informiert. Die Schulpflege ist bei operativen Entscheiden der Schulleitung die erste Rekursinstanz.
Frage 2: Bei der Aufarbeitung des erwähnten Falles haben die Verantwortlichen erkannt, dass die Information der Schulpflege zu spät erfolgt ist. Das Thema Informationsfluss und Entscheidungsfindung wird in der Schulpflege prioritär behandelt.
Die Antworten des Gemeinderates zu den Fragen 3-5:
Frage 3: Der Ressortvorsteher Schule des Gemeinderates nimmt teilweise an den Sitzungen der Schulpflege teil. Dies ist abhängig von den Traktanden.
Frage 4: Der Gemeinderat wird über die Beschlüsse der Gesamtschulpflege nicht informiert. Sind der Gemeinderat oder die Verwaltung in ein Geschäft involviert, wird mit Protokollauszug informiert oder Antrag erstellt.
Frage 5: Die Betreuung wird nicht verrechnet. Diese Lösung entspricht dem rechtlichen Rahmen, den der Kanton vorgibt. Beim Ausbau der Tagesstrukturen war dem Gemeinderat nicht bewusst, dass die Betreuung der kleinen Kindergartenschüler durch die Schule nicht über fünf Vormittage abgedeckt ist. Es wurde den Erziehungsberechtigten jedoch so kommuniziert. Für drei Kinder, welche am Donnerstagmorgen den Kindergarten besuchen, konnte die Situation unbürokratisch gelöst werden. Die Situation wird auf das Schuljahr 2019/20 definitiv bereinigt.

Toni Burger (CVP): Danke für die Abklärungen und die Beantwortung. Ich weiss, dass die Schulpflege eine eigenständige, vom Volk gewählte Behörde ist und eigene Kompetenzen hat. Jedes Mitglied hat das Recht, seinen Beitrag zu leisten, um Beschlüsse zu fassen. In der Schulpflege besteht ein Problem und dies zieht einen Vertrauensverlust in der Bevölkerung nach sich.

Kleine Anfrage von Mirjam Aebischer (SP) betreffend Parzelle 196 (Dägerli)

Daniel Brassel, Präsident FiGPK (EVP): Die folgende Antwort ist nicht für die Öffentlichkeit bestimmt.

Die Beantwortung der FiGPK wird im vollen Wortlaut protokolliert und nicht sinngemäss gekürzt.

„Einleitung
Auf Veranlassung des Gemeinderates hat das Büro des Einwohnerrates die FiGPK mit der Beantwortung der kleinen Anfrage Mirjam Aebischer beauftragt. Die FiGPK hat dazu einen Ausschuss gebildet aus dem Mitgliedern Michael Hausherr, Fredy Bolt und Daniel Brassel. Matthias Knecht ist als FiGPK-Mitglied in dieser Sache als wirtschaftlich Beteiligter in den Ausstand getreten.

Frage 1
Bereits in den Jahren 2012 und 2013 fanden Gespräche statt zwischen der Gemeinde und dem damals neuen Grundeigentümer der Parzelle über die Erstellung eines Recyclingplatzes mit teilweise öffentlicher Nutzung. Im Januar 2014 stellte der Gemeinderat dem Grundeigentümer eine Umzonung der Parzelle von einer OeBA-Zone, d. h. Öffentliche Bauten und Anlagen, in eine Gewerbezone im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung in Aussicht.
Daraufhin reichte der Grundeigentümer im März 2014 das Baugesuch für den Umschlagplatz ein. Die Baukommission empfiehlt im Sommer 2014 Ablehnung des Baugesuches „im jetzigen Stande", mit Hinweis auf gravierende Mängel. Dies sind unter anderem das fehlende Nutzungskonzept, die noch nicht geregelte Kostenübernahme bei der Verlegung der Wasserleitung, den ungeklärten zeitlichen Ablauf der Einzonung und die noch fehlende Regelung der Mehrwertabgabe.
Der Gemeinderat erteilt im November 2014 die Bewilligung für den Platz, unter anderem mit der Auflage, dass ein detailliertes Nutzungskonzept einzureichen ist. Dieses wird

Anfang 2015 eingereicht, im April 2015 von der Baukommission für gut befunden und im Juni 2015 vom Gemeinderat genehmigt. Es sieht eine Aufteilung des Platzes in einen Teil mit einer öffentlichen Abgabestelle vor und einen Teil als betriebsinternen Umschlag- und Lagerplatz.
Die FiGPK kann bis dahin die Überlegungen und Entscheide des Gemeinderates nachvollziehen. Zumindest eine teilweise öffentliche Nutzung ist zu diesem Zeitpunkt auf dem Grundstück, das weiterhin in einer Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen liegt, geplant. Die beabsichtigte Einzonung in eine Gewerbe- bzw. Arbeitszone würde der Nutzung als Recyclingplatz jedoch besser entsprechen.

Das Projekt bedeutete einen massiven Eingriff in ein wertvolles, natürlich gewachsenes und bewachsenes Gelände mit Wald. Die FiGPK war erstaunt, dass weder seitens des Gemeinderats noch seitens der Baukommission ökologische Aspekte thematisiert wurden. Die FiGPK ist der Ansicht, dass bei Bauvorhaben dieser Dimension die Berücksichtigung ökologischer Aspekte obligatorisch in das Bewilligungsverfahren integriert werden muss.
Im Jahr 2015 wechselt das Grundstück innerhalb der Holding den Besitzer. Der neue Eigentümer beantragte im Mai 2016 eine Projektänderung. Vorgesehen ist nun, Zitat: «einen reinen Lager- und Abstellplatz zu erstellen». Der neue Eigentümer reicht im Juni 2016 ein entsprechendes neues Baugesuch ein.
Der Gemeinderat verzichtet auf eine öffentliche Publikation dieses neuen Baugesuchs mit Hinweis auf §61 des Baugesetzes (Vereinfachtes Verfahren bei «Baugesuchen von geringer Bedeutung»). Soweit der FiGPK bekannt, wird es auch der Baukommission nicht vorgelegt. Der Gemeinderat genehmigt das Baugesuch, obwohl er selber gemäss Protokoll das Projekt als nur bedingt zonenkonform einstuft. Er beruft sich auf seine Absichtserklärung vom 27. Januar 2014, das Grundstück im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsordnung in eine Gewerbe- bzw. neu Arbeitszone umzuzonen.
Nach Ansicht der FiGPK fehlt dieser neuen Baubewilligung die rechtliche Grundlage. Der Gemeinderat ist sich offenbar bewusst, dass die nun beabsichtigte Nutzung als reiner Lager- und Abstellplatz in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht bewilligungsfähig ist. Er erwägt aber nicht, dass auch in einer Arbeitszone nach neuer BNO reine Lager- und Logistikbetriebe nicht erlaubt sind. Zum Zeitpunkt, als der Gemeinderat seine neue Baubewilligung aussprach, nämlich im Juni 2016, lag der Entwurf zur neuen BNO vor und wurde unter Einbezug von Mitgliedern des Gemeinderates und der Verwaltung im Rahmen der Begleitgruppe diskutiert.

Auch die Nichtpublikation des neuen Baugesuchs ist nicht nachvollziehbar. Das Gesuch für Umnutzung von einer öffentlichen zu einer rein privaten Nutzung auf einer OeBA-Parzelle ist nach Verständnis der FiGPK kein Gesuch «von geringer Bedeutung». Und nach neuer BNO hätte die geplante Nutzung eine Ausnahmeregelung benötigt, was ebenfalls von öffentlichem Interesse gewesen wäre.

Frage 2
Die aktuelle bekannte Nutzungsabsicht gemäss den Aushängen am Platz selber und der Ausschreibung auf Immobilienplattformen im Lauf des Jahrs 2018 ist nach Ansicht der FiGPK nicht konform mit einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, und auch nicht mit der neuen BNO-Regelung für eine Arbeitszone 1. Der Gemeinderat ist aufgefordert, eine zonenkonforme Nutzung auf diesem Grundstück sicherzustellen.

Frage 3
Der dafür vorgesehene Budgetkredit im Jahr 2016 betrug CHF 100'000.00. Abgerechnet wurde er mit CHF 91'507. Nicht darin enthalten sind allerdings die Leistungen des Ingenieurs in der Höhe von CHF 13'189; diese wurden auf andere Konten und teilweise schon im Jahr 2015 verbucht. Total betrugen die Kosten ohne MWST CHF 104'696.
Die Vergabe der Leistungen für die Verlegung der Wasserleitung erfolgte allerdings auf Grund von Kostenvoranschlägen von CHF 70'000 für die Bauleistungen und CHF 6'000 für die Ingenieurleistungen. Gemessen an diesen total CHF 76'000 beträgt die Kostenüberschreitung rund CHF 28'000 oder 37%. Nach Auskunft des zuständigen Ingenieurbüros erklären sich die Mehrkosten mit unerwarteten Felsvorkommen und Stabilisierungsmassnahmen für die bestehende Wasserleitung während der Bauphase. Das Büro bestätigt, dass der Bauleiter beauftragt war, eine sorgfältige Kostenausscheidung zwischen Arbeiten zu Lasten der Gemeinde und Arbeiten zu Lasten des Grundeigentümers vorzunehmen.

Frage 4: Die Gemeinde hatte es früher versäumt, ein Durchleitungsrecht ins Grundbuch eintragen zu lassen. Die Abteilung Planung & Bau hat sich im Sommer 2014 bezüglich der Frage der Kostenübernahme an einen Juristen des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons gewandt. Dieser ist aus eher allgemeinen Erwägungen zum Schluss gekommen, dass in solchen Fällen mit fehlendem Durchleitungsrecht die Gemeinde die Kosten zu übernehmen hat, allerdings mit dem Vorbehalt, dass er die konkrete Situation nicht im Detail kenne.

Die Gemeinde hat sich mit dieser Auskunft zufriedengegeben und keine weiteren Abklärungen getroffen, insbesondere nicht, ob das Ausmass des beabsichtigten Geländeeingriffs die juristische Bewertung beeinflusse. Sie hat nach Kenntnisstand der FiGPK auch nicht versucht, mit dem bauwilligen Grundeigentümer auf vertraglicher Basis eine Kostenbeteiligung zu vereinbaren. Aus Sicht der FiGPK hat sich die Gemeinde zu wenig für das öffentliche Interesse eingesetzt.

Frage 5
Als Grundlage der Vereinbarung zur Mehrwertabgabe diente der Beschluss des Gemeinderates vom 27. Januar 2014, dem Grundeigentümer eine Umzonung genauer: Einzonung in eine Gewerbezone im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung in Aussicht zu stellen. In der Vereinbarung behält sich der Gemeinderat korrekterweise die Zustimmung des Souveräns vor.

Frage 6
Ursprünglich war vereinbart, dass die Mehrwertabgabe von 20% des Mehrwerts als Beitrag an die Verlegung der Wasserleitung verwendet werden soll. Dies wurde aber nicht so gehandhabt. Der Betrag wurde 2017 korrekt in Rechnung gestellt, bezahlt und verbucht.
Die Vereinbarung vom Oktober 2014 enthält aber einen wesentlichen Mangel: Zu diesem Zeitpunkt war durch das Inkrafttreten des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes per Mai 2014 klar, dass auch die Kantone gesetzliche Regelungen zur Mehrwertabschöpfung erlassen müssen. Der Gemeinderat konnte natürlich nicht wissen, wann diese kantonale Regelung im Kanton Aargau in Kraft treten würde und wie sie lauten würde.
Er hätte aber einen entsprechenden Vorbehalt in der Vereinbarung mit dem Grundeigentümer anbringen müssen. Die Vereinbarung enthält aber im Gegenteil den Passus, dass die Parteien damit per Saldo keine gegenseitigen Ansprüche mehr haben.
Von der bezahlten Mehrwertabgabe verbleiben bei der Gemeinde deshalb nach jetzigem Stand der Abklärungen nur rund CHF 11'000, an den Kanton gehen aufgrund des neuen Baugesetzes rund CHF 12'000. Nach neuer BNO und kantonaler Gesetzgebung hätte die Mehrwertabgabe etwa total rund CHF 37'000 betragen, davon wären etwa CHF 25'000 bei der Gemeinde verblieben."

Mirjam Aebischer (SP): Diese Antwort erschlägt mich, es ist ein Skandal. Nachträglich habe ich festgestellt, dass die abgetragene Wiese Bestandteil des Inventars der schützenswerten Magerwiesen war. Wie verbindlich ist das Inventar der geschützten Sachen?

Roland Schneider, Leiter Planung und Bau: Das Inventar ist nicht rechtsverbindlich. Das heutige Inventar ist in den Jahren 2015/16 überarbeitet worden. Das damals gültige Inventar war nicht wirklich bekannt, Eintragungen in der BNO gab es keine. Was in der BNO enthalten ist, ist verbindlich und geschützt. Bei allen in der BNO nicht enthaltenen Objekten ist der Schutz nicht verbindlich.

14 Mitteilungen des Gemeinderates

Heidi Ammon, Gemeindepräsidentin (SVP): Priska Schreiber wird die Gemeinde verlassen. Wir führen bereits Gespräche und hoffen, dass wir in den nächsten Tagen über die Nachfolge informieren können.
Im Bauamt haben wir eine gute Lösung gefunden. Der bisherige Leiter hat einem jüngeren Mitarbeiter Platz gemacht und amtet neu als Stellvertreter. Neu wird das Bauamt von Alain-André Eichholzer geführt.
In der Abteilung Steuern hatten wir Glück im Unglück. Zwei Mitarbeitende haben uns aufgrund von Weiterbildungen verlassen. Wir hatten das Glück, mit Claudia Termini und Alessio Imperiale zwei steuertechnisch bereits erfahrene Fachleute zu finden, welche die Abteilung tatkräftig unterstützen. Speziell freut uns, dass wir einen Mann und eine Frau gefunden haben, damit ist die Abteilung personell ausgewogener.
Ausgewogenheit ist auch bei der Stellenbesetzung im Sozialdienst ein Thema. Diese Stellen werden eher durch Frauen besetzt. Der Anstellung eines Mannes stehen wir deshalb positiv gegenüber. Ausgewogenheit im Bildungsstand ist das A und O. Beim Lesen der Bewerbungen und beim Führen der Gespräche ist immer wieder spürbar, dass Windisch einen guten Namen hat. Besten Dank an die Verwaltung.

Ich schätze es sehr, dass Pascal Schlegel als junge Person das erste Mal aktiv ist. Respekt, wie Du den Stichentscheid gefällt hast, nicht im persönlichen Sinne, sondern im Sinne des amtierenden Präsidenten. Ich weiss nicht, ob es auf der Gegenseite gleich gehandhabt worden wäre – herzlichen Dank.

Der Bereich Führung und die Zusammenarbeit mit der Verwaltung sind mir sehr wichtig, auch die Politik jungen Menschen näher zu bringen. Ich habe deshalb mit der Unterstützung von Stefan Wagner die Anfrage angenommen, am morgigen Zukunftstag einer jungen Frau Einblick in meinen Arbeitstag zu geben.

Bruno Graf, Gemeinderat (SP): Ich informiere kurz über die Arbeit der Arbeitsgruppe Integration. Nina Forte hat mit dem zur Verfügung stehenden Pensum von 25% gute Sachen realisiert. Zwei neue Konzepte werden bereits umgesetzt. Den Mutter-Kind-Treff haben wir wieder aufgebaut. Wir haben im August gestartet, am ersten Datum kam niemand, am 21. September waren es 12 Erwachsene und 10 Kinder. Diese Grösse erlaubt, beim Kanton wieder Subventionen geltend zu machen, die wir bereits eingefordert haben. Die Arbeit überzeugt mich und es werden gute Sachen gemacht. Wir haben die Sprachkurse, den Mutter-Kind-Treff und die Willkommens-Besuche, wo bereits sechs stattgefunden haben. Die Besuche werden von Mitarbeitenden der Verwaltung durchgeführt. Entweder gehen sie zu den Leuten nach Hause oder laden sie ins Gemeindehaus ein, um ihnen die Grundsätze des Gemeindelebens zu erklären.

15 Neueingänge

Motion FDP Windisch „Kundenparkplätze vor dem Gemeindehaus"

Verabschiedung

Toni Burger (CVP): Algimantas Gegeckas tritt zurück und ich möchte ihm im Namen der CVP-Fraktion danken für sein Engagement in der Fraktion und im Rat. Er hat die Vorlagen mit gesundem Menschenverstand hinterfragt. Im Rat hat er mit seinen geistigen Höhenflügen mitgeholfen, dass Geschäfte sachlich diskutiert und verhandelt werden konnten. Herzlichen Dank.

Schluss der Sitzung: 22.20 Uhr

EINWOHNERRAT WINDISCH

Der Einwohnerratspräsident:

Der Gemeindeschreiber II: