

Geht an:

- Projektleitung Vision Mitte
- Gemeinderat Windisch
- Stadtrat Brugg
- Projektbegleitung Ecoptima, Bern

Mitwirkung – Nutzungsplanung Campus "Vision Mitte"

Sehr geehrte Damen und Herren

Die SP Brugg Windisch bedankt sich bei der Projektleitung Vision Mitte für die Möglichkeit, zum jetzigen Zeitpunkt Stellung zu den beiden überarbeiteten BNO's nehmen zu können. Wir erachten es als sehr sinnvoll, diesen politischen Prozess bereits heute anzugehen, Transparenz ist ein klares Anliegen.

Prinzipiell ist die SP mit der Stossrichtung der überarbeiteten BNO's einverstanden, das Werk ist weitgehend geglückt und der vorgegebene Zeitplan scheint immer noch gehalten werden zu können. Die SP Brugg Windisch wünscht sich aber, dass die Rahmenbedingungen aus dem Entwicklungsrichtplan verbindlicher in die BNO einfließen, sowohl in Brugg als auch in Windisch. Dazu gehört aus unserer Sicht vor allem auch die Verbindlichkeit eines Lastenausgleichs. Die gewählte „kann“-Formulierung ist aus unserer Sicht inakzeptabel. Die Schaffung der notwendigen Freiräume und deren Gestaltung muss bei der Verdichtung der Bauweise als Ausgleich unbedingt realisiert werden, eine Finanzierung ist aber wohl nur über einen Lastenausgleich möglich. Verbindliche Verträge sind nur machbar, wenn der Investor endlich bekannt ist. Die immer wieder erfolgte Verzögerung der Bekanntgabe um Monate ist inakzeptabel.

Im April haben beide Exekutiven dem ERP zugestimmt. Es stellt sich die Frage, wann dann dieser ERP den beiden Einwohnerräten formell vorgelegt wird? Zumindest ist ja vorgesehen, dass die Einwohnerräte den ERP zur Kenntnis nehmen sollen. Die SP hat zwar schon früher festgehalten, dass sie sich eine inhaltliche Diskussion in den Einwohnerräten gewünscht hätte, wird der ERP dem Rat aber erst zusammen mit der revidierten BNO oder sogar danach formell unterbreitet, so verkommt dieser Prozess aus Sicht der SP zu einer Farce.

Für allfällige Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

SP Brugg Windisch

Für die Arbeitsgruppe Vision Mitte:

Linda Baldinger

1 Teiländerung BNO und Zonenplan Windisch

Verweis BNO	Stellungnahme der SP Sektion Brugg Windisch
Umfang BNO Änderungen:	Die SP schlägt vor, die BNO Revision dahingehend zu erweitern, dass die notwendigen Änderungen in der BNO Windisch für die Sportanlagen in der Mülimatt auch berücksichtigt werden. Die SP befürchtet sonst eine Verzögerung bei diesem Projekt.
Freiräume in der Campus Zone	Zone Campus durchgehend, inkl. den im ERP festgelegten Freiräumen (Campus Treppen, Campus Forum, Campus Terminal usw). Die Freiräume sind zwingend und wichtig. Das Verschieben der konkreten grundeigentümergebundenen Festlegung der Freiräume auf die Phase des Gestaltungsplans, ist heikel. Es darf nicht sein, dass die Privatwirtschaft (Grundeigentümer inkl. Kanton) den massiven Mehrwert realisieren und die Kosten für die Freiräume der Öffentlichkeit zugeschoben werden. Weshalb werden Freiräume nicht als öffentliche Zonen ausgeschieden? Gemäss Planungsbericht sollen mit Infrastrukturverträgen mit allen Grundeigentümern unter anderem auch die Freiräume gesichert werden. Diese Verträge sind zwingend vor der öffentlichen Auflage abzuschliessen. Ansonsten wird die SP der BNO nicht zustimmen.
Entscheid Bauherrschaft, verbindliche Infrastrukturverträge mit Grundeigentümern	Der Bauherrenentscheid für die Umsetzung der Campusbauten (B/C) wurde wieder verschoben. Wie sollen Infrastrukturverträge mit allen Grundeigentümern (inkl. Bauherr Bauten B/C) gemacht werden, wenn der Bauherr nicht bekannt ist? Wir fordern: <ul style="list-style-type: none"> • dass der Bauherrenentscheid umgehend gefällt wird. • dass die Beteiligung an den Kosten für die Infrastrukturen (Freiräume, Ökologie, Erschliessung...) mit den Bauträgerschaften umgehend geklärt und diesen auch vermittelt wird. Wertvoll wäre auch klare Definition des Begriffes Infrastruktur. Das ewige Vertrösten auf immer neue Daten der Bekanntgabe des Investors ist inakzeptabel.
§3a, kann-Formulierung und Richtlinien	Die Formulierung in § 3a zum Mehr-/Minderwertausgleich entspricht nicht dem ERP. Es darf nicht heissen, der Gemeinderat "kann". Für das Gebiet Campus ist ein Mehr-/Minderwertausgleich zwingend. Die Richtlinien sind vor der Verabschiedung der Nutzungspläne zu erarbeiten.
§ 7, Abs. 3, Verabschiedung ERP	Neu formulieren: Richtpläne, welche im Sinne von Entwicklungsrichtplänen die Gesamtentwicklung eines bestimmten Gebietes betreffen, sind vom Einwohnerrat zu genehmigen und für den Gemeinderat verbindlich.
§ 9, Bauzonen, ZC I und II	Die festgelegten Höhenkoten erlauben Gebäudehöhen von über 20 m (7 Geschosse). Dies führt zu einer extremen Verdichtung. Grundsätzlich ist dies beim Bahnhof (OeV-Erschliessung) zweckmässig und sinnvoll. Die Verdichtung bedingt aber die entsprechenden ausgleichenden Aussenräume (siehe oben). Wenn also so hoch gebaut werden soll/darf, so ist der Ausgleich zwingend vorzugeben.
§ 13, Abs. 2	Ergänzende Nutzung aufführen: Auf der Zeile "Kultur/Freizeit" die Ergänzung „/ Erholung“ einfügen.
§ 13, Abs. 3, Verkaufsflächen	Die Beschränkung der maximalen Verkaufsflächen wird in der SP kontrovers diskutiert. Weitere Beschränkungen auf 500 m ² stehen Forderungen nach einem Verzicht auf eine Beschränkung gegenüber. Änderungsanträge aus den Reihen der SP sind in beide Richtungen denkbar.

Verweis BNO	Stellungnahme der SP Sektion Brugg Windisch
§ 13, Abs. 4, Gültigkeit ERP	Der ERP wird nur als "wegleitend" für die Bereiche ökologischer Ausgleich, Energie, Parkierung, Nutzungsverteilung usw. bezeichnet. Die Inhalte des ERP müssen aus Sicht der SP aber zwingend berücksichtigt werden. Eine Relativierung des ERP ist in dieser Form nicht akzeptabel.
§ 13, Abs. 5, Minergiestandard	Minergiestandard "anzustreben" in der BNO ist zu schwach. Minergie ist vorzuschreiben. Ausnahmen sind nur bei ausgewiesenem unverhältnismässigem Aufwand zuzulassen. Windisch ist eine Energiestadt!
§ 13, Abs. 6, Hochhaus	Auch dieses Thema wird in der SP kontrovers diskutiert. In der Arbeitsgruppe "Vision Mitte" spricht sich die eine Seite für die Beibehaltung der Möglichkeit, ein Hochhaus realisieren zu können aus (wie in der BNO vorgesehen). Die andere Seite möchte darauf verzichten. Insbesondere wird mit einer massiven Einbusse der Wohnqualität im angrenzenden Wohnquartier Klosterzelg-Reutenen gerechnet.
§ 13, Abs. 7: Parkierung	Die monetäre Bewirtschaftung der Parkplätze muss schon ab 50 PP vorgeschrieben werden, eine Limitierung auf 150 PP ist inakzeptabel. Die Preisgestaltung muss kostendeckend sein. Parkieranlagen sind grundsätzlich unterirdisch und nicht nur vorwiegend anzulegen. Parkierungsmöglichkeiten à Niveau sind nur punktuell in eng begrenztem Rahmen vorzusehen.
§ 48, Abs. 6	Die vorgesehenen Reduktionsfaktoren sind tendenziell OK. Die maximal zulässige Quote für Beschäftigte sollte jedoch aufgrund der Situation (hervorragende OeV-Anbindung / Verkehrsüberlastung Neumarktknoten) auf max. 50 % begrenzt werden.

2 Teiländerung BNO und Zonenplan Brugg

Verweis BNO	Stellungnahme der SP Sektion Brugg Windisch
§3a, Abs. 1: Mehrwert	„Kann-Formulierung“ ist zu schwach, siehe Stellungnahme zur BNO Windisch, gleiche Formulierung anwenden.
§7, Abs 2/3: Richtpläne	Solche Richtpläne müssten dem Einwohnerrat zur Genehmigung vorgelegt werden, die rechtliche Grundlage könnte nun in der BNO geschaffen werden. Die SP fordert eine solche Formulierung. Bei komplexen ERP's hätte der ER die Möglichkeit, das Geschäft durch eine Kommission vor beraten zu lassen.
§ 8, Abs 2: Parkraumkonzept	Monetäre Bewirtschaftung ist ein "Muss" und nicht nur ein "Kann".
§17a, Abs. 3: Verkaufsflächen	Siehe Stellungnahme BNO Windisch. Gilt auch für das Brugger Gebiet.
§17a, Abs. 4: ERP	Der ERP muss verbindlich sein. Die Formulierung ist so zu schwach.
§17a, Abs. 5: Minergie	Minergiestandard ist zwingend als minimale Forderung festzuschreiben.
§17a, Abs. 6: Hochhaus	Kontrovers diskutiert (siehe Stellungnahme zur BNO Windisch). Mehrheitlich unterstützt die SP die Möglichkeit, auf Brugger Gebiet ein Hochhaus zu schaffen. Keine Änderung der BNO beantragt.
§ 17a, Abs. 7:	Monetäre und kostendeckende Bewirtschaftung bereits ab 50 Parkplätzen statt 150 PP. Siehe auch Stellungnahme zur BNO Windisch.