



Gesamtrevision Nutzungsplanung Behandlung der Rückweisungen

Botschaft des Gemeinderates an den Einwohnerrat

Inhaltsverzeichnis

1	AUSGANGSLAGE	3
1.1	HANDLUNGSBEDARF	3
1.2	GRUNDLAGEN	3
2	RÜCKWEISUNGEN	3
2.1	RÜCKWEISUNG § 18, ABS. 2 BNO	3
2.2	RÜCKWEISUNG UMZONUNG KINDERGARTEN DOHLENZELG	4
3	ANSPRECHPARTNER	4
4	ANTRAG	4

1 Ausgangslage

1.1 Handlungsbedarf

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde durch den Einwohnerrat anlässlich der Einwohnerratssitzung vom 07. November 2018 einstimmig beschlossen. In diesem Beschluss enthalten sind drei Rückweisungen:

- Rückweisung § 7 BNO - Hochhäuser inkl. räumlicher Definition sowie die Bestimmung hinsichtlich der Durchführung eines Wettbewerbs für Hochhäuser unter § 85 Abs. 2 BNO - Wettbewerb. Rückweisung mit 17 Ja-Stimmen gegen 16 Nein-Stimmen.
- Rückweisung § 18 Abs. 2 BNO - Wohnzonen hinsichtlich der Definition von zusätzlichen Wohneinheiten in W3/W4. Rückweisung mit 24 Ja-Stimmen gegen 8 Nein-Stimmen.
- Rückweisung Umzonung Kindergarten Dohlenzelg (Parzelle-Nr. 2552). Rückweisung mit 20 Ja- Stimmen gegen 15 Nein-Stimmen.

Der Gemeinderat hat die Anträge erneut zu prüfen und dem Einwohnerrat einzeln zur abschliessenden Beschlussfassung vorzulegen.

1.2 Grundlagen

Folgende Grundlagen dienten der Erarbeitung dieser Botschaft:

- Planungsbericht - Anpassungen im Anschluss an die ER-Sitzung vom 7. November 2018; Rückweisungsänderungen
- Synopse § 18, Abs. 2 Bau- und Nutzungsordnung
- Teilzonenplan Parzelle Nr. 2552 Dohlenzelg; Anpassung im Anschluss des ER-Beschlusses vom 7. November 2018

2 Rückweisungen

In der Folge werden dem Einwohnerrat zwei der drei Rückweisungen zur Beschlussfassung unterbreitet:

- Rückweisung § 18 Abs. 2 BNO - Wohnzonen hinsichtlich der Definition von zusätzlichen Wohneinheiten in W3/W4
- Rückweisung Umzonung Kindergarten Dohlenzelg (Parzelle-Nr. 2552)

Die Thematik der Bestimmungen für Hochhäuser und der Hochhauszonen werden dem Rat an einer nächsten Einwohnerratssitzung unterbreitet werden.

2.1 Rückweisung § 18, Abs. 2 BNO

Die zurückgewiesene Bestimmung wurde unter Beachtung der übergeordneten Zielsetzungen durch den Gemeinderat überarbeitet. Die Regelung ist für die Erfüllung der Vorgabe zur hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen und der angemessenen Ausnutzung der betroffenen Parzellen unabdingbar. Der Gemeinde Windisch kommt als Teil des Regionalzentrums Brugg/Windisch diesbezüglich eine besondere Verantwortung zu.

Ziel dieser Formulierung resp. Ergänzung zu den Bestimmungen der Wohnzonen W3 und W4 ist es, den haushälterischen Umgang mit dem Boden sicherzustellen, die Innenentwicklung zu fördern und den strukturellen Wandel zu ermöglichen. Neu sollen keine klassischen Einfamilienhäuser in den Zonen W3 und W4 entstehen. Hingegen sollen bestehende Bauten in ihrem Besitz weiterhin geschützt sein; es soll den Grundeigentümern möglich sein, ihre bestehenden, jedoch gut unterhaltenen Liegenschaften über den Besitzstand hinaus weiterzuentwickeln.

Um die Formulierung besser verständlich zu machen und damit der Forderung des Einwohnerrats zu entsprechen, wird der betroffene § 18 Abs. 2 neu formuliert. Er ist relativ

kurz gefasst und beinhaltet auch eine Aussage zum Besitzstand heutiger Eigentümer. Im Rahmen der Auseinandersetzung erfolgt eine zusätzliche Unterscheidung zwischen der Erweiterung im Rahmen des Besitzstandes ohne neue Wohneinheit.

Der § 18, Abs. 2 BNO soll wie folgt lauten:

² Die Zonen W3 und W4 sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Zusammengebaute Einfamilienhäuser oder andere Bauten sind zulässig, sofern gesamthaft mindestens drei Wohneinheiten geschaffen werden. Bei bestehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern ist eine Erweiterung über den Besitzstand hinaus zulässig, wenn dadurch eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird.

2.2 Rückweisung Umzonung Kindergarten Dohlenzelg

Der Rückweisungsantrag wurde damit begründet, dass durch die zentrale Lage des Kindergartens Dohlenzelg zukünftig auch andere öffentliche Nutzungen an Stelle einer Wohnnutzung in Betracht gezogen werden müssen. Durch das dichter werdende Siedlungsgebiet gewinnen insbesondere Freiräume an zentralen Lagen an Bedeutung, in denen Begegnungen und Aktivitäten für die Quartierbevölkerung möglich sind.

Deshalb soll das Areal des Kindergartens Dohlenzelg, Parzelle 2552 nicht umgezont werden, sondern auch künftigen Generationen für öffentliche Bauten und Anlagen zur Verfügung stehen.

Der Gemeinderat hat die Rückweisung überprüft und stützt die Begründung des Rückweisungsantrages. Er schlägt deshalb vor, im Sinn der Rückweisung auf die Umzonung zu verzichten und die Parzelle 2552 weiterhin wie bisher in der Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen zu belassen.

Die private Parzelle 358 ist von dieser Zonierung nicht betroffen.

3 Ansprechpartner

Ansprechpartner des Gemeinderates	Rosi Magon
Ansprechpartner der Verwaltung	Roland Schneider

4 Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat wie folgt Beschluss zu fassen:

1. § 18, Abs. 2 BNO

1.1. Der Einwohnerrat beschliesst die BNO um den § 18, Abs. 2 wie folgt zu ergänzen:

² Die Zonen W3 und W4 sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Zusammengebaute Einfamilienhäuser oder andere Bauten sind zulässig, sofern gesamthaft mindestens drei Wohneinheiten geschaffen werden. Bei bestehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern ist eine Erweiterung über den Besitzstand hinaus zulässig, wenn dadurch eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird.

2. Umzonung Kindergarten Dohlenzelg

2.1 Der Einwohnerrat beschliesst auf die Umzonung des Kindergartenareals Dohlenzelg, Parzelle 2552 zu verzichten und diese Parzelle in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu belassen.

Windisch, 19. August 2019

GEMEINDERAT WINDISCH

Heidi Ammon, Gemeindepräsidentin

Marco Wächter, Gemeindeschreiber I

Beilagen:

- Planungsbericht - Anpassungen im Anschluss an die ER-Sitzung vom 7. November 2018; Rückweisungsänderungen
- Synopse § 18, Abs. 2 Bau- und Nutzungsordnung
- Teilzonenplan Parzelle Nr. 2552 Dohlenzelg; Anpassung im Anschluss des ER-Beschlusses vom 7. November 2018
- Bau- und Nutzungsordnung; Stand Dezember 2018
- Bauzonen- und Kulturlandplan; Stand Dezember 2018
- Bauzonen- und Kulturlandplan, Plan der Änderungen; Stand Dezember 2018