

Revision Nutzungsplanung Windisch

Anpassungen im Anschluss an die
Einwohnerratssitzung vom 7. November 2018
Rückweisungsänderungen

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Windisch

15. November 2019



Bearbeitung

Barbara Gloor

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU,
MAS FHNW in Business- und Prozess-Management

Saša Boban Subak

dipl. Kulturingenieur ETH/SIA, MAS ETH in Raumplanung

Etienne Burren

MSc FHO in Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Titelbild: Luftbild Gemeinde Windisch, swisstopo.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	6
1.1	Ausgangslage	6
1.2	Auftrag an den Gemeinderat	6
1.3	Ablauf	7
1.4	Bestandteile der Vorlage	7
2	Rückweisung § 18 Abs. 2 BNO	8
2.1	Ausgangslage	8
2.2	Erwägungen	8
2.3	Fazit	9
3	Rückweisung Umzonung Kindergarten Dohlenzelg	10
3.1	Ausgangslage	10
3.2	Fazit	11

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Da gemäss Raumplanungsgesetz Nutzungspläne spätestens nach 15 Jahren zu überprüfen und anzupassen sind, haben sich Brugg und Windisch 2011 entschlossen, die Ortsplanungsrevision gemeinsam durchzuführen. Die letzten Gesamtrevisionen der Nutzungsplanungen lagen alle bereits mehr als 15 Jahre zurück: Brugg 1996, Umiken (fusioniert mit der Stadt Brugg 2010) 1997, Windisch 1995.

Die Ortsplanungsrevision erfolgte in zwei Phasen. In der ersten Phase von 2011 bis 2015 entstand das gemeinsame Räumliche Entwicklungsleitbild (RELB). Das RELB wurde unter breitem Einbezug der Bevölkerung erarbeitet und beinhaltet Strategien für die zukunftsweisende räumliche Gesamtentwicklung der beiden Gemeinden.

In der 2. Phase entstand unter anderem die Nutzungsplanung (NuPla). Nach der öffentlichen Mitwirkung im Herbst 2016 und einer anschliessenden Überarbeitung wurde die Vorprüfung mit dem Bericht vom 20. November 2017 abgeschlossen. Die öffentliche Auflage der NuPla erfolgte vom 26. Februar – 27. März 2018. Anschliessend haben die Verantwortlichen alle Einwendungen behandelt und ausgewertet. Gestützt darauf erfolgten im Mai und Juni 2018 die Einigungsverhandlungen. Nach der Freigabe der Planungen durch die Exekutive beschloss der Einwohnerrat die NuPla am 7. November 2018 mit 30 zu 0 Stimmen. Davon ausgenommen sind die folgenden drei Rückweisungen.

1.2 Auftrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat erhielt an der Sitzung des Einwohnerrats vom 7. November 2018 die nachfolgend aufgeführten Rückweisungsanträge:

- **Rückweisung § 7 BNO - Hochhäuser** inkl. räumlicher Definition sowie die Bestimmung hinsichtlich der Durchführung eines Wettbewerbes 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.

Gemäss dem revidierten kantonalen Baugesetz (Stand 01.05.2017) muss der Gemeinderat die Anträge prüfen und dem Einwohnerrat an einer weiteren Sitzung zur abschliessenden Beschlussfassung vorlegen. Der Gemeinderat stellt dem Einwohnerrat je einen eigenen Antrag und lässt darüber abstimmen.

Im vorliegenden Planungsbericht werden **die Rückweisungsanträge § 18 Abs. 2 BNO und Umzonung Kindergarten Dohlenzelg** behandelt.

Die Rückweisung § 7 BNO - Hochhäuser wird in einem separaten Bericht abgehandelt.

1.3 Ablauf

Die Bearbeitung der beiden Rückweisungsänderungen seit der Sitzung des Einwohnerrats vom 7. November 2018 durchläuft folgende Schritte:

- Feb - Mai 2019 Studium von Lösungsmöglichkeiten
- Sommer 2019 Freigabe der Teiländerungen durch den Gemeinderat
- 23. Oktober 2019 Beschluss der Rückweisungsänderungen durch den Einwohnerrat
- ab Winter 2019 Genehmigung der Rückweisungsänderungen durch den Regierungsrat

Die beiden Rückweisungsänderungen wurden am 23. Oktober 2019 durch den Einwohnerrat Windisch beschlossen.

Die Rückweisungsänderung zu § 18 Abs. 2 BNO wurde mit 38:0 Stimmen angenommen. Die Rückweisungsänderung zur Umzonung Kindergarten Dohlenzelg wurde mit 27:7 Stimmen angenommen.

Anschliessend wurden die Rückweisungsänderungen zur Genehmigung durch den Regierungsrat eingereicht.

1.4 Bestandteile der Vorlage

Die vorliegende Rückweisungsänderung umfasst folgende Bestandteile:

Genehmigungsinhalt

- Teiländerung § 18 Abs. 2 BNO
- Teiländerung Bauzonenplan Parzelle Nr. 2552 Dohlenzelg

Orientierungsinhalt

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Erläuterung

2 Rückweisung § 18 Abs. 2 BNO

2.1 Ausgangslage

Mit der Revision der Nutzungsplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen und damit Raum für das prognostizierte Bevölkerungswachstum geschaffen.

In den bisherigen Bau- und Nutzungsordnungen der Gemeinden Windisch und Brugg gab es bisher keine Bestimmung, welche die Zulässigkeit von Einfamilienhäusern in den Zonen W3 und/oder W4 regulierte. Damit fehlte eine wichtige Grundlage für die Sicherstellung der optimalen Ausnutzung dieser Zonen. Deshalb sollte neu mit der Bestimmung in § 18 Abs. 2 BNO die Siedlungsentwicklung nach innen dadurch gefördert werden, dass der Neubau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser untersagt ist, sofern diese nicht mehr als eine Wohneinheit pro Liegenschaft schaffen. Für bestehende Bauten gilt der Besitzstand gemäss § 68 BauG.

§ 18 Wohnzonen (beschlossene BNO vom 7. November 2018)

¹ Die Wohnzonen W2, W3 und W4 dienen Wohnnutzungen. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zugelassen.

Rückweisung:

~~² Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist in den Wohnzonen W3 und W4 nur dann bewilligungsfähig, wenn dadurch mehr als eine Wohneinheit pro Liegenschaft geschaffen wird.~~

Der § 18 Abs. 2 BNO wurde vom Einwohnerrat Windisch an seiner Sitzung vom 7. November 2018 mit der Begründung zurückgewiesen, die Bestimmung sei unverständlich und eine präzisere Definition bezüglich Wohneinheiten sei erforderlich. Die Idee der zusätzlichen Wohneinheiten sei klarer zu formulieren.

2.2 Erwägungen

Die Regelung ist für die Erfüllung der übergeordneten Vorgabe der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen und die angemessene Ausnutzung der betroffenen Parzellen von grosser Bedeutung. Der Gemeinde Windisch kommt als Teil des Regionalzentrums Brugg Windisch diesbezüglich eine besondere Verantwortung zu.

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 und der Erweiterung mit einer neuen Wohneinheit.

Die folgende tabellarische Aufstellung zeigt die Änderungen, die im Rahmen der beschlossenen Gesamtrevision Nutzungsplanung gegenüber der rechtskräftigen BNO (Stand September 2011) erfolgten. Änderungen der vorliegenden Teiländerung BNO gegenüber der beschlossenen BNO (7. November 2018), sind **rot** (Genehmigungsinhalt) bzw. ~~durchgestrichen~~ (Rückweisung) dargestellt.

Teilrevision BNO	Beschlossene BNO vom 7. November 2018	Rechtskräftige BNO vom 3. September 2011
3.1 Bauzonen	3.1 Bauzonen	3.1 Bauzonen
§ 18 Wohnzonen	§ 18 Wohnzonen	§ 11 Wohnzonen W1, W2, W3, W4
¹ Die Wohnzonen W2, W3 und W4 dienen Wohnnutzungen. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zugelassen.	¹ Die Wohnzonen W2, W3 und W4 dienen Wohnnutzungen. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zugelassen.	¹ Die Wohnzonen sind für Wohnnutzungen bestimmt. Daneben sind in untergeordnetem Mass auch Kleingewerbe wie Läden, kleinere Büros, Dienstleistungsbetriebe und dgl. zulässig, sofern sie nicht stören und sich gut in das Quartierbild einordnen.
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.	Rückweisung: ² Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist in den Wohnzonen W3 und W4 nur dann bewilligungsfähig, wenn dadurch mehr als eine Wohneinheit pro Liegenschaft geschaffen wird.	
		² In der Wohnzone W1 beträgt die maximale Gebäudelänge 25 m.
		³ Der minimale Wohnanteil beträgt 70 %.

2.3 Fazit

Für die erwünschte Siedlungsentwicklung nach innen und eine angemessene Ausnutzung ist die zurückgewiesene Bestimmung zentral. Die neue Formulierung ermöglicht die erwünschte Siedlungsentwicklung nach innen durch das Verbot der Erstellung neuer freistehender Einfamilienhäuser und Ersatzbauten von Einfamilienhäusern und ist zudem besser verständlich. Dabei wird aber die Erweiterung im Rahmen des Besitzstandes nicht verunmöglicht. Eine Erweiterung über den Besitzstand hinaus wird als zulässig erklärt, sofern dadurch eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird.

Der geänderte § 18 BNO Windisch lautet inkl. bereits beschlossenen Abs. 1 wie folgt:

§ 18 Wohnzonen

¹ Die Wohnzonen W2, W3 und W4 dienen Wohnnutzungen. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zugelassen.

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.

3 Rückweisung Umzonung Kindergarten Dohlenzelg

3.1 Ausgangslage

Im Zug der NuPla-Revision sollte das Dreieck zwischen der Dohlenzelg- und Schulstrasse mit dem Kindergarten Dohlenzelg und dem Wohnhaus aus der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) in die Wohnzone W2 umgezont werden. Diese Massnahme sollte zum einen den Nutzungsspielraum erhöhen und verstand sich zum anderen als planerische Umsetzung der Ziele der Schulraumplanung.

In den nächsten Jahren sollen die Kindergärten in die Primarschulhäuser integriert werden. Das bedeutet, dass sich der Nutzungsspielraum weitet und die Kindergartenengebäude bzw. -parzellen bei Bedarf einer anderen Nutzung zugeführt werden können. In diesem Zusammenhang – und im Sinn der Siedlungsentwicklung nach innen – ist die Umzonung in die W2 zu sehen.

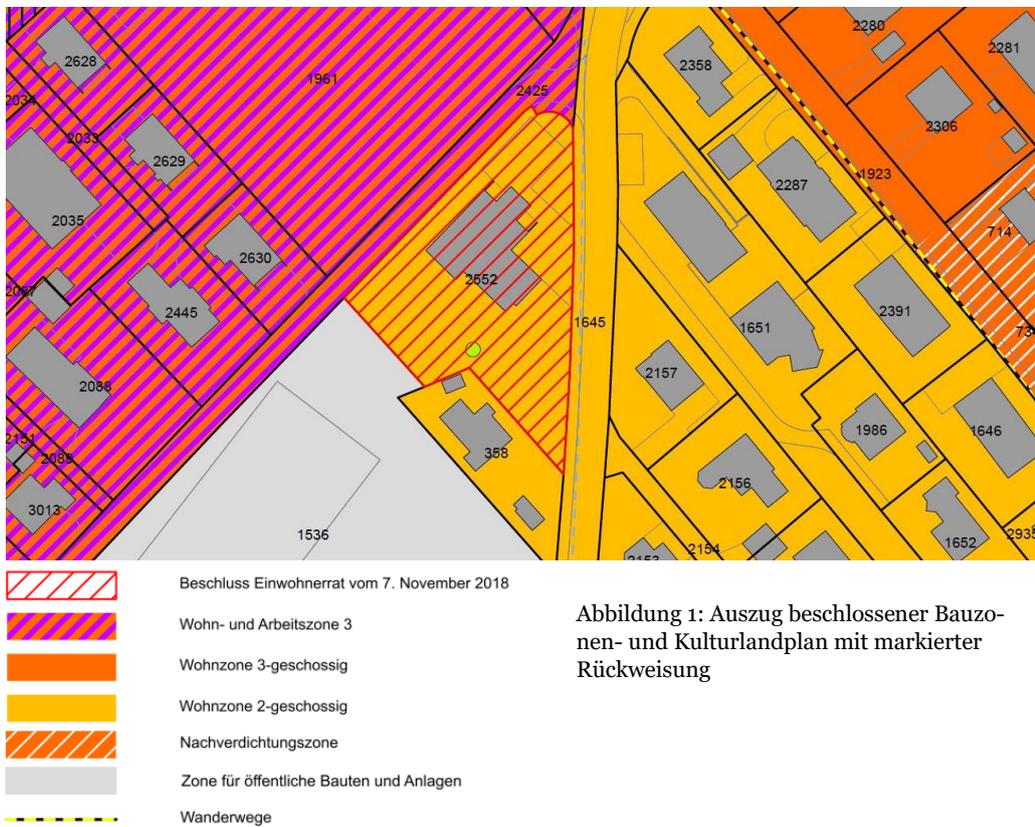


Abbildung 1: Auszug beschlossener Bauzonen- und Kulturlandplan mit markierter Rückweisung

Die Umzonung des Kindergartens Dohlenzelg (Parzelle Nr. 2552) wurde an der Sitzung des Einwohnerrats vom 7. November 2018 zurückgewiesen.

Der Rückweisungsantrag wurde damit begründet, dass durch die zentrale Lage des Kindergartens 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 Begegnung und Aktivitäten für die Quartierbevölkerung möglich sind.

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

3.2 Erwägungen

Der Gemeinderat hat die Rückweisung überprüft und stützt die Begründung des Rückweisungsantrags. Er schlägt deshalb vor, im Sinn der Rückweisung auf die Umzonung zu verzichten.

3.3 Fazit

Der Gemeinderat heisst die Rückweisung gut und stützt deren Argumentation. Die Umzonung der Parzelle des Kindergartens Dohlenzelg wird nicht umgesetzt; diese verbleibt somit in der Zone OeBA. Demzufolge wird der ursprüngliche Zustand von vor der Revision wieder hergestellt.

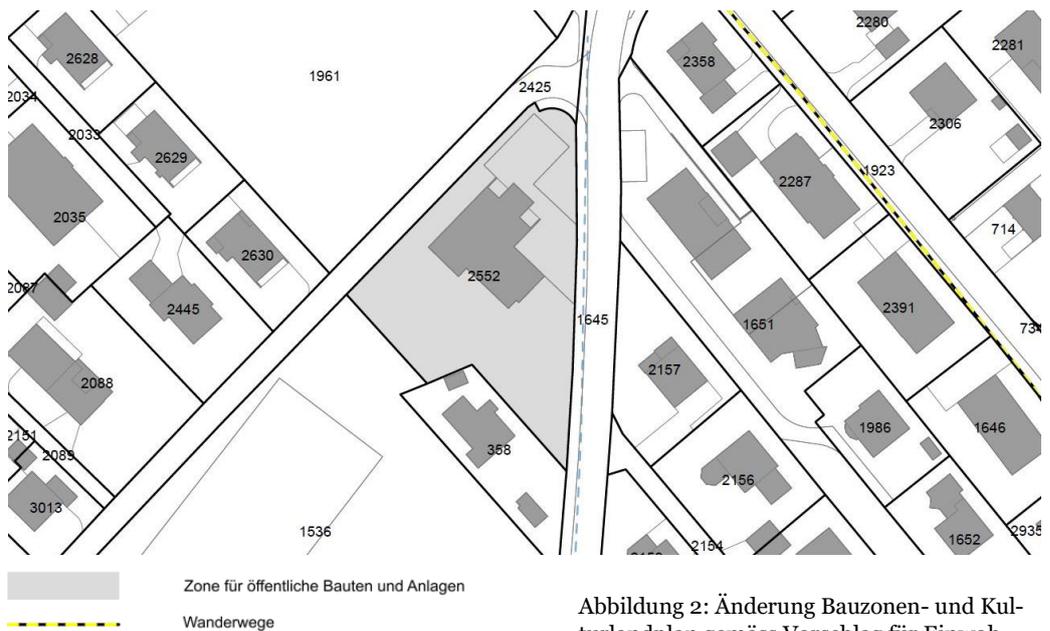


Abbildung 2: Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan gemäss Vorschlag für Einwohnerratsversammlung

metron

**Stahlrain 2
Postfach**

**5201 Brugg
Schweiz**

**info@metron.ch
www.metron.ch**

**T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00**