



Motion

Gemeinnütziger Wohnungsbau im Winkel

Inhalt

1	Motion	3
2	Beantwortung	3
2.1	Handlungsbedarf	3
2.2	Gemeinnütziger Wohnungsbau	3
2.2.1	Kostenmiete	4
2.2.2	Genossenschaften	4
2.2.3	Fazit gemeinnütziger Wohnungsbau und Genossenschaften	5
2.3	Einordnung 2000-Watt-Areale	6
2.4	Entwicklungsgebiete in Windisch	6
2.4.1	Im Winkel	7
2.4.2	Gleis-/Rollenfeld	8
2.4.3	Süssbach (südliches Areal Brugg Immobilien AG)	9
2.4.4	Vorder Chilefeld	10
2.4.5	Volg-Areal	11
2.5	Bewertung Entwicklungsareale	12
2.5.1	Fazit Bewertung der Entwicklungsareale	14
3	Würdigung Gemeinderat	14
4	Antrag	14

1 Motion

Gemeinnütziger Wohnungsbau im Gebiet im Winkel

Die SP-Fraktion hat im August 2018 folgende Motion eingereicht:

Im neu eingezonten bzw. umgezonten Gebiet "Im Winkel", inklusive Schützenweg, ist im Gestaltungsplan ein Anteil von mind. 30% der Bruttowohngeschossfläche als gemeinnütziger Wohnungsbau festzulegen.

Begründung

Artikel 108 der Bundesverfassung bezeichnet die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ausdrücklich als förderungswürdig. Die Bundesverwaltung führt dazu aus:

«Der gemeinnützige Wohnungsbau spielt eine wichtige Rolle für die Wohnungsversorgung der Bevölkerungsgruppen, die auf dem Markt aus wirtschaftlichen oder sozialen Gründen benachteiligt sind. Die gemeinnützigen Bauträger - Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen, Vereine, etc. - orientieren sich an der Kostenmiete und wirtschaften ohne Gewinnabsichten. Ihre Wohnungen sind langfristig preisgünstig. Viele gemeinnützige Bauträger bieten ihrer Mieterschaft neben Wohnraum verschiedene Betreuungsdienste an und entlasten dadurch die öffentliche Hand.»

Mit der neuen BNO wird das Gebiet Winkel eingezont. Grösster Grundeigentümer ist der Kanton. Um allen Bevölkerungsschichten das Wohnen in zentralen Gebieten zu ermöglichen, soll hier auf kommunaler Ebene das oben erwähnte Verfassungsziel umgesetzt werden. Mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau wird auf Renditeobjekte verzichtet, es wird eine Kostenmiete festgesetzt und mit der Form des genossenschaftlichen Wohnens wird das Zusammenleben innerhalb der Siedlung gefördert. Dies wirkt sich förderlich auf die ganze Gemeinde Windisch aus.

2 Beantwortung

2.1 Handlungsbedarf

In den letzten Jahren sind in Windisch Neubauten entstanden, welche eher im Bereich des höheren Preissegments liegen. Diese Entwicklung zeigte verschiedene Folgen. Während die Erhöhung des Steuerertrags positiv zu werten ist, rückt die Frage ins Zentrum, ob ein ausgeglichener Wohnungsmix in der Gemeinde erhalten werden kann. Die Frage ist insofern relevant, da nach der Zonenplanrevision nun die nächsten Planungsschritte in verschiedenen Entwicklungsarealen in Windisch anstehen.

Der Gemeinderat hat die Abteilung Planung und Bau beauftragt, mit IVO Innenentwicklung AG das Thema «gemeinnütziger Wohnungsbau» und «genossenschaftliches Wohnen» zu klären und zu prüfen, ob das Gebiet «Im Winkel» der am besten geeignete Standort für gemeinnützigen Wohnungsbau ist oder ob auch andere Standorte tauglich sind.

In einem Erstgespräch mit den Motionären wurden deren Absichten abgeholt. Es kristallisierte sich heraus, dass neben dem Wohnungsangebot zu Kostenmiete auch eine Durchmischung des Quartiers mit attraktiven Begegnungsorten und einem Gemeinschaftsleben im Vordergrund stehen. Neben einem breiten Wohnungsmix sollen insbesondere Angebote fürs Quartier (Kita, Einkauf, Kleingewerbe) und sog. Commons (Gemeinschaftsräume, Werkräume, Aussenräume) entstehen.

2.2 Gemeinnütziger Wohnungsbau

Laut Bundesamt für Wohnungswesen BWO ist die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus als Verfassungsauftrag ein Ziel der Wohnungspolitik.

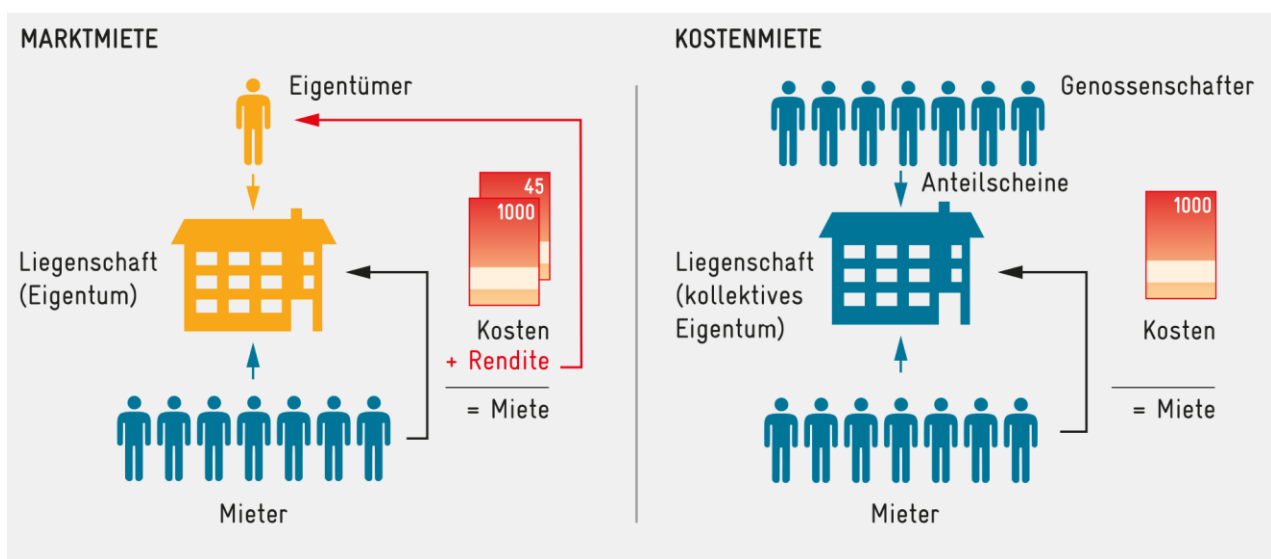
Der gemeinnützige Wohnungsbau spielt eine wichtige Rolle für die Wohnungsversorgung der Bevölkerungsgruppen, die auf dem Markt aus wirtschaftlichen oder sozialen Gründen benachteiligt sind. Die gemeinnützigen Bauträger – Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen, Vereine, etc. – orientieren sich an der Kostenmiete und wirtschaften ohne Gewinnabsichten. Ihre Wohnungen sind langfristig preisgünstig. Viele gemeinnützige

Bauträger bieten ihrer Mieterschaft neben Wohnraum verschiedene Betreuungsdienste an und entlasten dadurch die öffentliche Hand.

In Windisch bieten zwei Wohnbaugenossenschaften insgesamt 266 Wohnungen an sowie ein weiterer gemeinnütziger Wohnbauträger 12 Wohnungen. Somit liegt der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen in Windisch bei 7.7 %, gemessen an der Anzahl Wohnungen (Anteil Schweiz gesamt: 5 %, Anteil Stadt Zürich: 26 %, Anteil Kanton Aargau 1,8 %).

2.2.1 Kostenmiete

Die Kostenmiete ist ein Modell zur Berechnung der Wohnungsmieten nach den Selbstkosten. Das heisst, die Miete ist genauso hoch, dass sie die Aufwände des Bauträgers deckt, Gewinne sind bei der Kostenmiete ausgeschlossen. Die Kostenmiete definiert sich somit am individuellen Aufwand des Vermieters, im Gegensatz zur Marktmiete, die sich an Vergleichspreisen (orts- und quartierübliche Mietzinse, gemäss Art. 269a lit a. OR) orientieren kann.



Quelle: WBG Nordwestschweiz: Vergleich Markt-Kostenmiete

Das Prinzip der Kostenmiete ist in der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger verankert:

«Die gemeinnützigen Wohnbauträger erstellen, erhalten und erwerben vorzugsweise preisgünstigen Wohnraum. (...) Dank Kostenmiete und Verzicht auf Gewinnstreben leisten sie einen dauernden Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum.»

Neben Stiftungen und Vereinen stehen vor allem Genossenschaften zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Vordergrund.

2.2.2 Genossenschaften

Laut Eigendefinition der WBG Schweiz/Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger Schweiz sind Genossenschaften Zusammenschlüsse von Personen, die gleiche oder ähnliche Ziele (zum Beispiel wirtschaftliche, soziale oder kulturelle Interessen) verfolgen.

Das Ziel von Wohnbaugenossenschaften ist es, guten und preisgünstigen Wohnraum für alle Bevölkerungskreise zu erstellen. Meistens sind die Bewohnerinnen und Bewohner Mitglieder und können mitbestimmen. Sie bezahlen nicht wie in einer normalen Mietwohnung ein Mietzinsdepot, sondern einen so genannten Anteilschein. Damit sind sie Miteigentümer und tragen mit an der Verantwortung für die ganze Genossenschaft. Man bezeichnet das genossenschaftliche Wohnen deshalb auch als «dritten Weg» zwischen Miete und Wohneigentum.

Das Wohnen in einer Wohnbaugenossenschaft bietet viele Vorteile:

- Die Genossenschaftsbewohnenden profitieren von durchschnittlich tieferen Mietzinsen als im übrigen Wohnungsmarkt. Es wird nur die Kostenmiete verrechnet.
- Die Bewohner geniessen eine hohe Wohnsicherheit. Mitglieder der Genossenschaft haben ein Wohnrecht.
- Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter können mitbestimmen und mitgestalten. Die Mitglieder des Vorstandes werden basisdemokratisch gewählt.
- Viele Baugenossenschaften sorgen für ein aktives Gemeinschaftsleben in ihren Siedlungen mit Anlässen, Freizeitangeboten und sozialen Dienstleistungen.

Insbesondere jüngere Wohnbaugenossenschaften in den Regionen Zürich und Bern haben sich durch innovative Projekte ausgezeichnet, welche stark ins umliegende Quartier strahlen:

- Vielfältige, teilweise kuratierte Angebote im Erdgeschoss mit Verkauf, Gastronomie, Kultur, z.T. auch Hotellerie / Beherbergung
 - Ansiedlung von kleinen Dienstleistungsunternehmen, wie Arztpraxen, Kitas, Therapieangebote
 - Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen (für Veranstaltungen, zum Musizieren, zum Werken, etc.)
 - Bereitstellung von öffentlichen Aussenräumen (Begegnungszonen, Urban Farming, Spielplätze etc.)
- *Innovative Wohnbaugenossenschaften könnten demnach die Ziele aus dem Erstgespräch mit den Motiönären erreichen (siehe 2.1 Handlungsbedarf).*

Laut Bundesamt für Wohnungswesen sind neu erstellte Genossenschaftswohnungen im Schnitt 13% günstiger als vergleichbare freitragende Wohnungen (Untersuchungszeitraum 2010 – 2014). Auch steigen die Mietzinsen in Genossenschaftswohnungen deutlich langsamer als in freitragenden Wohnungen. Auch der Grundflächenverbrauch von Genossenschaftswohnungen ist mit 8 m² im Vergleich zu freitragenden Mietwohnungen (11.9 m²) um 75 % geringer und trägt dabei besser zu einer effizienten Baulandnutzung bei.

Im Vergleich der Körperschaftssteuer der Wohnbauträger zeigt sich, dass der steuerbare Reingewinn der Genossenschaften wie auch das steuerbare Kapital in der Regel in gleicher Weise wie jene einer Kapitalgesellschaft berechnet werden. Aufgrund der Kostenmiete sind die Gewinne jedoch gering oder bleiben gänzlich aus. Pensionskassen als wichtige freie Wohnungsträger sind von den direkten Steuern des Bundes, der Kantone und der Gemeinden befreit. Somit unterscheiden sich die Körperschaftssteuern kaum.

2.2.3 Fazit gemeinnütziger Wohnungsbau und Genossenschaften

Aufgrund der Erwägungen und den Zielsetzungen empfiehlt sich die Realisierung von gemeinnützigem Wohnungsbau mittels innovativen Wohnbaugenossenschaften, an einem Standort und mit einem Verfahren, welches Wohnbaugenossenschaften anspricht. Damit ergeben sich für Windisch interessante Perspektiven:

- Belegung der Gemeinde und Stärkung von Windisch als zentralörtlichen Standort
- Ausstrahlung übers Areal hinaus ins Quartier und in die Gemeinde
- Diversifiziertes Wohnungsangebot
- Möglichkeit eines Wohn- und Gewerbebaues mit kuratierter, lebendiger EG-Nutzung
- Möglichkeiten für kulturelle Angebote, Bildungs- und Betreuungsangebote
- Gemeinschaftsräume, Begegnungsorte

Das Steuersubstrat dürfte bei gut entwickelten Genossenschaftswohnungen mindestens so hoch ausfallen wie bei Renditeobjekten. Dies auf Grund der höheren Wohnungsdichte und durch entsprechende Nutzersegmente als Zielgruppe.

Für die Körperschaftssteuer macht es keinen materiellen Unterschied, ob ein Grundstück von einer Pensionskasse oder einer Genossenschaft bebaut wird.

2.3 Einordnung 2000-Watt-Areale

Mit dem Zertifikat «2000-Watt-Areal» kann die Gemeinde die nachhaltige Siedlungsentwicklung fördern. Das Zertifikat gewährleistet die flexible Umsetzung der kommunalen energie- und klimapolitischen Vorgaben. Es unterstützt die Entstehung attraktiver Lebensräume mit optimaler Mobilitätsanbindung.

Laut dem Handbuch zum Zertifikat der 2000-Watt-Areale sollten die Grundeigentümer in eine gemeinsame Trägerschaft eingebunden sein, und sind so in der Lage, gemeinsam die 2000-Watt-Ziele des Areals zu erreichen. Weitere Akteure sind die Gemeinde, die Energiedienstleister sowie die mit der Arealentwicklung beauftragte Firma (Planer, GU etc.).

Da die Zielvorgaben in der BNO für das Gebiet im Winkel relativ offen formuliert sind (die Quartierentwicklung habe sich an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Areale zu orientieren), könnte das Ziel einer ressourcenschonenden Siedlung mit einem Verbrauch von 2000 Watt pro Person auch mittels anderen Instrumenten verbindlich gemacht werden (z.B. Norm SIA 2040 Effizienzpfad Energie).

Wichtig für das Gelingen eines 2000-Watt-Areals ist:

- Bedürfnisse und Ziele verbindlich definieren; Einflussfaktoren erfassen.
- Klare Vorgaben bei Ausschreibungen und Wettbewerben.
- Controlling durch einen Arealberatenden.
- Eine CO₂-arme Lösung für die Wärmeversorgung anstreben (abklären: Grundwasserwärmepumpe; Holzschnitzel aus einer nahe gelegenen Sägerei o.ä.)
- Eine gute Lösung für die Mobilität anstreben (besondere Herausforderung am Standort Winkel).
- Eine kompetente und für das Thema Nachhaltigkeit affine Arealträgerschaft suchen.

Die Erfahrung zeigt, dass die Umsetzung der Zielsetzungen sehr hohe Anforderungen an die Eigentümer und Projektentwickler stellt. Eine kompetente und für das Thema Nachhaltigkeit affine Arealträgerschaft ist dafür Voraussetzung.

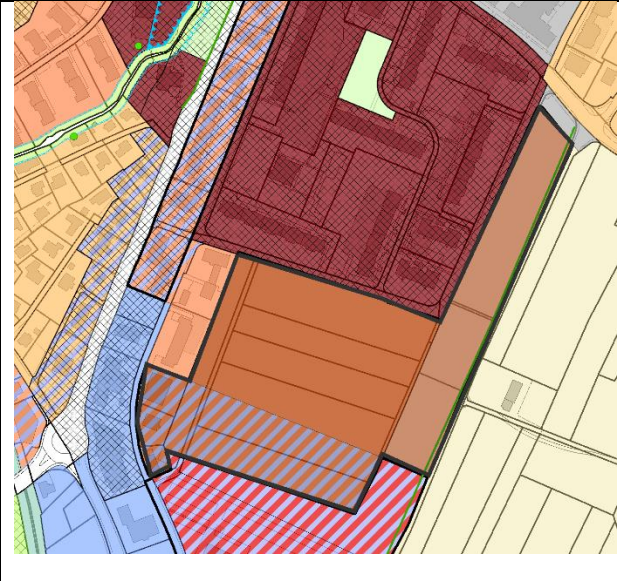
2.4 Entwicklungsgebiete in Windisch

Neben dem in der Motion bezeichneten Gebiet im Winkel sind in weiteren Arealen in der Gemeinde Windisch aufgrund der Zonenplanrevision bzw. aufgrund anderer äusseren Abhängigkeiten (OASE, Umstrukturierungen Industriebetriebe) in Zukunft neue Siedlungsentwicklungen möglich. Folgende Gebiete wurden in die erweiterte Betrachtung zum Thema gemeinnütziger Wohnungsbau einbezogen:

- Winkel
- Gleis-/Rollenfeld
- Süssbach (südliches Areal Brugg Immobilien AG/Faro etc.)
- Vorder Chilefeld, Unterwindisch
- Volg-Areal, Unterwindisch

Neben den Fakten zum jeweiligen Areal werden erste unverbindliche Charakterisierungen einer möglichen Siedlungsentwicklung vorgenommen ohne künftige Verbindlichkeit.

2.4.1 Im Winkel

<u>Fakten:</u> • Siedlungsrand • ebenes Gelände • Mischzone mit mindestens 60% Wohnanteil, AZ > 1 • Gestaltungsplanpflicht mit qualitativen Anforderungen • heterogene Eigentümerschaft (Kanton, Gemeinde, Private) • archäologische Funde (römische Wasserleitung) • keine Teilgestaltungspläne erlaubt • Orientierung an Zielsetzungen 2000-Watt-Areal • Pflicht zu Wettbewerbsverfahren • Kindergarten, Primar- und Bezirksschule in der Nähe • ÖV-Güteklasse C (mittelmässig) • Grundwasserwärmepumpe möglich	
--	--

Das Grundeigentum im Gebiet Winkel setzt sich folgendermassen zusammen:

Grundeigentümer	Fläche in m ²	Anteil
Einwohnergemeinde Windisch	1'452	3%
Private Eigentümerschaften	14'128	32%
Staat Aargau	28'428	65%
Gesamtfläche Gebiet Im Winkel	44'008	100%

Demnächst stehen die Erstgespräche mit den Grundeigentümern an. Erst darauf werden die ersten planerischen Vorarbeiten aufgenommen. Der Kanton als grösster Grundeigentümer soll den Verkauf der Grundstücke beabsichtigen. Erstkontakte mit den beiden Wohnbaugenossenschaften und der Immobilien Aargau als Vertreter des Kantons haben bereits stattgefunden.

Charakterisierung möglicher Siedlungsentwicklung im Winkel:

Wohnen:

- Mögliche Wohnformen: Singles, Paare, Familien, WGs, Alters-WGs
- Arbeitsort: Eher «Einheimische», teils Pendler (auch MIV-Pendler)
- Anforderungen Mobilität: Kfz-Halter, ÖV-Nutzer, Fahrradfahrer

EG-Nutzung:

- KiTa, Kindergarten, private Bildungseinrichtung, Café, Take-Away, Kulturlokal
- Gemeinschaftsräume
- in geringem Umfang Dienstleistungen des täglichen Bedarfs

UG-Nutzung:

- Tiefgarage
- Hobbyräume, Proberäume, Fitness
- Unterkellerung evtl. partiell nicht möglich (archäologische Funde im Winkel)

Aussenraum:

- Begegnungsorte, Spielplätze, Erholungsorte
- KiGA/KiTa-Aussenräume

2.4.2 Gleis-/Rollenfeld

<u>Fakten:</u> • angrenzend an Bahnhof Brugg-Windisch • ebenes Gelände • Zone WA3, SNP-Pflicht, AZ > 1 • grossmehrheitliche Eigentümerschaft, SBB, weitere Brugg Immobilien AG, Stadt Brugg • Kindergarten und Grundschule in der Nähe • ÖV-Güteklasse A (sehr gut) • Grundwasserwärmepumpe möglich • Unsicherheit Verlauf & Anschluss OASE-Tunnel	
---	--

Das Grundeigentum im Gebiet Gleis-/Rollenfeld setzt sich folgendermassen zusammen:

Grundeigentümer	Fläche in m ²	Anteil
Brugg Immobilien AG	1'473	10 %
Einwohnergemeinde Brugg	1'486	10 %
SBB	11'264	80 %
Gesamtfläche Gebiet Gleis-/Rollenfeld	14'223	100%

Das Areal ist zwar bereits als Bauland eingezont. Die Entwicklung hängt aber von einer Gesamtbetrachtung des Bahnhofumfelds und der Richtplan-Festsetzung des OASE-Strassenprojekts ab.

Charakterisierung möglicher Siedlungsentwicklung im Gebiet Gleis-/Rollenfeld:

Wohnungen:

- Mögliche Wohnformen: Singles, Paare, WGs, Cluster-Wohnungen
- Arbeitsort: Pendler und «Einheimische»
- Anforderungen Mobilität: ÖV-Nutzer, Fahrradfahrer

EG-Nutzung:

- Grossverteiler
- Take-Away, Café, Kulturlokal
- Dienstleistungen des täglichen Bedarfs
- Ateliers, Büros, stilles Gewerbe
- in geringem Ausmass kleine Ladengeschäfte

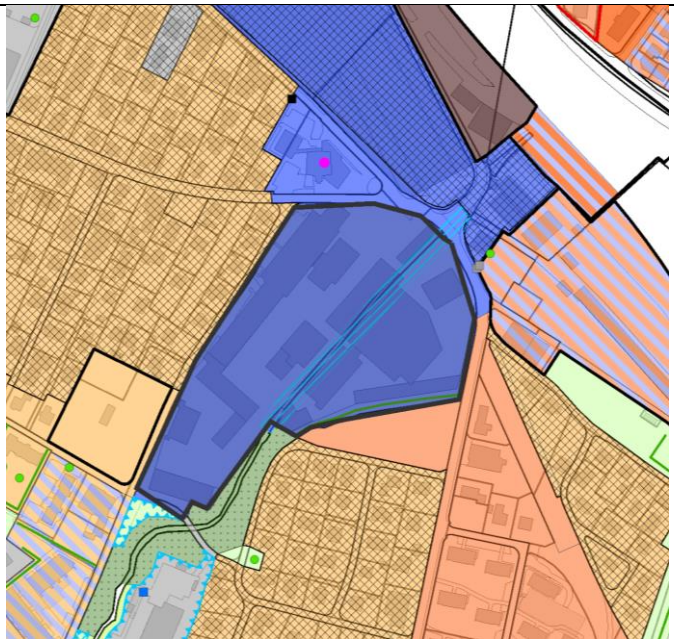
UG-Nutzung:

- Tiefgarage
- Hobbyräume, Proberäume, Fitness
- Mieterschaft und externe Nutzer

Aussenraum:

- Begegnungsort, Urban Farming, Erholungsorte

2.4.3 Süssbach (südliches Areal Brugg Immobilien AG)

<u>Fakten:</u> • angrenzend an Bahnhof Brugg-Windisch • Topographie (Süssbach-Tal) • Arbeitszone II • Eigentümerin Brugg Immobilien AG • Kindergarten und Grundschule in der Nähe • ÖV-Güteklasse A (sehr gut) • Erdsonde möglich	
--	--

Das Grundeigentum im Gebiet Süssbach ist vollständig in Besitz der Brugg Immobilien AG (Fläche: 29'172 m²). Eine Entwicklung hängt von den Absichten der Brugg Immobilien AG ab.

Charakterisierung möglicher Siedlungsentwicklung im Gebiet Süssbach:

Wohnungen:

- Mögliche Wohnformen: Singles, Paare, WGs, Cluster-Wohnungen, Alters-WG
- Arbeitsort: Pendler und Einheimische
- Anforderungen Mobilität: ÖV-Nutzer, Fahrradfahrer

EG-Nutzung:

- Grossverteiler
- Take-Away, Café, Kulturlokal
- Dienstleistungen des täglichen Bedarfs
- in geringem Ausmass kleine Ladengeschäfte

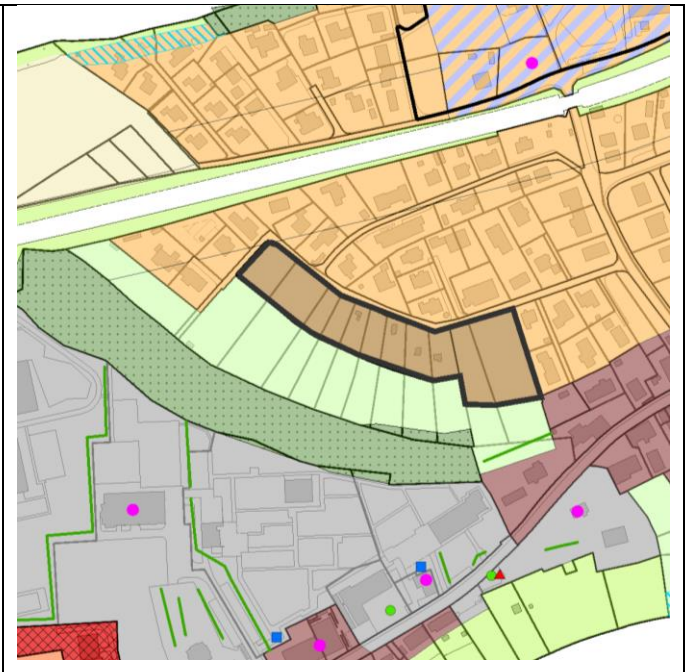
UG-Nutzung:

- Tiefgarage
- Hobbyräume, Proberäume, Fitness
- Mieterschaft und externe Nutzer

Aussenraum:

- Öffentlicher Platz
- Spielplatz

2.4.4 Vorder Chilefeld

<u>Fakten:</u> • in Siedlungsgebiet eingebettet, bewaldeter Hang im Südosten • ebenes Gelände • rund 60% Mischzone, 40% W2, AZ 0.6-0.7 • SNP-Pflicht mit qualitativen Anforderungen • grossmehrheitlich Gemeindeland, weiter zwei Private • gemäss RELB Aufwertung Quartierzentrum als Begegnungsort • Kindergarten und Grundschule in der Nähe • ÖV-Güteklasse D (geringe Erschliessung) • Grundwasserwärmepumpe möglich	
--	--

Das Grundeigentum im Gebiet Vorder Chilefeld setzt sich folgendermassen zusammen:

Grundeigentümer	Fläche in m ²	Anteil
Einwohnergemeinde Windisch	12'095	82 %
Private Eigentümerschaften	3'263	18 %
Gesamtfläche Gebiet Vorder Chilefeld	15'358	100 %

Die Parzellen werden derzeit noch als Familiengärten genutzt, die planerischen Vorarbeiten für eine Entwicklung sind aber bereits eingeleitet.

Charakterisierung möglicher Siedlungsentwicklung im Vorderen Chilefeld:

Wohnen:

- Mögliche Wohnformen: Singles, Paare, Familien, Alters-WG
- Arbeitsort: Eher «Einheimische», teils Pendler
- Anforderungen Mobilität: Kfz-Halter, ÖV-Nutzer, Fahrradfahrer

EG-Nutzung:

- KiTa, KiGa
- Gemeinschaftsräume

UG-Nutzung:

- Tiefgarage
- Hobbyräume, Proberäume

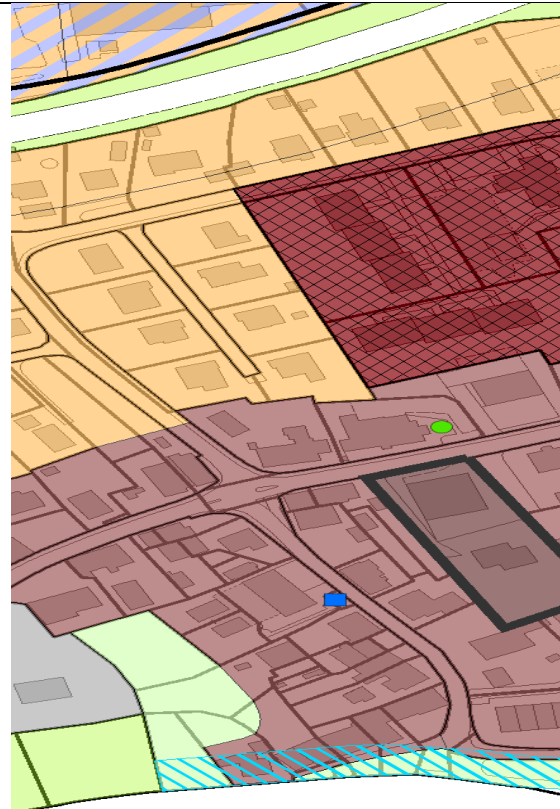
Aussenraum:

- Begegnungsorte, Spielplätze, KiGa/KiTa-Aussenräume, Erholungsorte, Familiengärten
- in geringem Ausmass kleine Ladengeschäfte

2.4.5 Volg-Areal

Fakten:

- Siedlungskern
- Ebenes Gelände, im hinteren Teil leicht abfallend
- Kernzone, an WA2 orientiert, AZ 0.6-0.7
- Gemeindeland
- gemäss RELB Aufwertung Quartierzentrum als Begegnungsort
- Kindergarten und Grundschule in der Nähe
- ÖV-Güteklasse D (geringe Erschliessung)
- Grundwasserwärmepumpe möglich



Das Grundeigentum des Volg-Areals ist vollständig in Besitz der Einwohnergemeinde Windisch (Fläche: 2'393 m²). Mit einem möglichen Umzug des Kindergartens bietet sich die Parzelle für eine künftige Entwicklung, mit Berücksichtigung eines Quartierladens an (geschätzter Zeithorizont: 7-10 Jahre).

Charakterisierung möglicher Siedlungsentwicklung auf dem Volg-Areal:

Wohnungen:

- Mögliche Wohnformen: Paare, Familie, Alters-WG
- Arbeitsort: Einheimische
- Anforderungen Mobilität: ÖV-Nutzer, Fahrradfahrer

EG-Nutzung:

- Lebensmittelgeschäft
- KiGa, KiTa
- Café / Kulturlokal

UG-Nutzung:

- Hobbyräume, Proberäume

Aussenraum:

- Begegnungsort
- Vorplatz
- gemeinschaftlicher Garten

2.5 Bewertung Entwicklungsareale

Zur Bewertung der einzelnen Areale hat IVO Innenentwicklung folgende Bewertungsmatrix entwickelt:

Kriterium	10 Punkte	5 Punkte	0 Punkte
Zentralität			
Distanz zum Einkaufen	< 100 m	101 – 500 m	> 500 m
Distanz zum Bahnhof	< 500 m	501 – 1'000 m	> 1'000 m
Distanz zur nächsten Schule	< 100 m	101 – 500 m	> 500 m
Distanz zu Naherholung	< 500 m	501 – 1'000 m	> 1'000 m
Zeithorizont zur Realisierung	Baureif	Baureif in 5 Jahren	Baureif > als 5 Jahre
Grösse des Areals	> 10'000 m ²	5000 -10'000m ²	< 5000 m ²
Verkehrsanbindung			
MIV: Distanz zu Autobahnanschluss	< 1'000 m	1'001 – 5000 m	> 5000 m
ÖV: Güteklasse	Güteklassen A/B	Güteklasse C/D	> Güteklasse E
LV: Distanz Bushaltestelle	< 100 m	100-500 m	> 500 m
RV: Distanz Bahnhof	< 500 m	501 – 1'000 m	> 1'000 m
RV: Anschluss Radweg/-netz	ja	nein	nein
Eigentümerstruktur Grundstück	Gemeinde	Private, Kanton, SBB	heterogen
Zonierung	W4	W3	W2; kein GP
Dichte gemäss Zonenplan	AZ ≥ 0.8	0.8 > AZ > 0.5	AZ ≥ 0.5

Darauf wurden den einzelnen Arealen Punkte zugewiesen, inkl. einer Gewichtung der einzelnen Kriterien:

Standortevaluation			Winkel		Gleisfeld		Süssbach		Chilefeld		Volg/KiGa	
Kriterium	Gewicht.	Einzel	Punkte	Rating	Punkte	Rating	Punkte	Rating	Punkte	Rating	Punkte	Rating
Zentralität	20.0%	20.0%		0.8		1.3		1.3		0.8		0.8
Distanz zum Einkaufen	25.0%	5.0%	5.0	0.3	5.0	0.3	5.0	0.3	5.0	0.3	5.0	0.3
Distanz zum Bahnhof	25.0%	5.0%	0.0	0.0	10.0	0.5	10.0	0.5	0.0	0.0	0.0	0.0
Distanz zur nächsten Schule	25.0%	5.0%	5.0	0.3	5.0	0.3	5.0	0.3	5.0	0.3	5.0	0.3
Distanz zu Naherholung	25.0%	5.0%	5.0	0.3	5.0	0.3	5.0	0.3	5.0	0.3	5.0	0.3
Zeithorizont zur Realisierung	15.0%	15.0%	10.0	1.5	0.0	0.0	0.0	0.0	10.0	1.5	10.0	1.5
Grösse des Areals	10.0%	10.0%	10.0	1.0	10.0	1.0	10.0	1.0	5.0	0.5	0.0	0.0
Verkehrsanbindung	15.0%	15.0%		0.7		1.2		1.2		0.5		0.6
MIV: Distanz zu Autobahnan-schluss	20.0%	2.0%	5.0	0.1	5.0	0.1	5.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
ÖV: Güteklasse	20.0%	3.0%	5.0	0.2	10.0	0.3	10.0	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0
LV: Distanz Bushaltestelle	20.0%	3.0%	5.0	0.2	5.0	0.2	5.0	0.2	5.0	0.2	10.0	0.3
RV: Distanz Bahnhof	20.0%	3.0%	0.0	0.0	10.0	0.3	10.0	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0
RV: Anschluss Radweg/-netz	20.0%	3.0%	10.0	0.3	10.0	0.3	10.0	0.3	10.0	0.3	10.0	0.3
Eigentümerstruktur Grundstück	15.0%	15.0%	0.0	0.0	5.0	0.8	5.0	0.8	10.0	1.5	10.0	1.5
Zonierung	15.0%	15.0%	10.0	1.5	5.0	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Dichte gemäss Zonenplan	10.0%	10.0%	10.0	1.0	10.0	1.0	10.0	0.5	5.0	0.5	5.0	0.5
Punkte Total		100.0%	6.5		5.9		5.2		5.2		4.9	
Rang			1		2		3		3		4	

2.5.1 Fazit Bewertung der Entwicklungsareale

Aus der klassischen, faktenbasierten Standortevaluation geht klar das Gebiet im Winkel als bestgeeignetes Areal für eine Wohnüberbauung hervor. Dies vor allem durch eine Kombination von guter Baureife, Ausnutzung und Zonenplan wie auch guten Punktzahlen in Zentralität und Verkehrsanbindung.

Aus den Charakterisierungen der einzelnen Areale geht hervor, dass sich je nach Art und Weise der zukünftig angestrebten Bewohnerinnen und Bewohner (bzw. angestrebte soziale Schichten und Lebensstile) bzw. deren Zusammensetzung sich unterschiedliche Areale anbieten.

Die bahnhofsnahen Areale Gleis-/Rollenfeld und Süssbach bieten sich für neues Wohnen an (Clusterwohnungen), für kinderlose Doppelkarrierepaare und Singles, die pendeln und die Nähe zu Bahnhof, Dienstleistungs- und Kulturangeboten suchen. Auch für Wohngemeinschaften und Cluster-Wohnungen bieten sich diese Areale an, da sich der Campus in unmittelbarer Nähe befindet.

Die leicht peripheren Areale Chilefeld und Volg bieten sich hingegen mehr für Familien oder eine gänzlich gemischte Wohnzusammensetzung an. Hier stehen die Nähe zu Naherholungsgebieten, grosszügige und vielfältige Aussenräume sowie die Möglichkeit der Nutzung aller Verkehrsarten im Zentrum

3 Würdigung Gemeinderat

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass zum Zeitpunkt der Einreichung der Motion (August 2018) der Prozess der Zonenplanrevision bereits weit fortgeschritten war. Inhaltlich war bereits der abschliessende Vorprüfungsbericht des Kantons vorgelegen und die BNO stand kurz vor der Genehmigung durch den Einwohnerrat (November 2018). Substanzielle inhaltliche Inputs hätten früher erfolgen sollen.

Aufgrund der Analyse scheint eine Umsetzung der hängigen Motion mit einem Anteil von 30% als gemeinnütziger Wohnungsbau im Gebiet Winkel eher wenig erfolgsversprechend zu sein. Erschwerend kommt hinzu, dass bereits mit den Vorgaben zur 2000-Watt-Gesellschaft hohe Anforderungen bestehen. Zudem besteht zusätzlich die Schwierigkeit, dass nicht nur ein einzelner Grundeigentümer betroffen ist. Der Gemeinderat könnte sich alternativ vorstellen, dass er eine lokale oder in der Region verankerte gemeinnützige Trägerschaft bei einem konkreten und realistischen Vorhaben unterstützen wird, insbesondere bei Verhandlungen mit dem Kanton.

Der Gemeinderat sieht es jedoch nicht als seine Aufgabe an, auf dem Gemeindegebiet Windisch eine Strategie zu verfolgen, die der Ansiedlung eines bestimmten Anteils von gemeinnützigem Wohnungsbau vorsieht. Dies ist grundsätzlich Aufgabe der Wohnbaugenossenschaften.

4 Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, wie folgt Beschluss zu fassen:

- 1 Der Gemeinderat wird verpflichtet, dass er eine lokale oder in der Region verankerte gemeinnützige Trägerschaft bei einem konkreten und realistischen Vorhaben unterstützt, insbesondere bei Verhandlungen mit dem Kanton.
- 2 Die Motion «Gemeinnütziger Wohnungsbau im Gebiet im Winkel» wird abgeschrieben.

Windisch, 30. November 2020

GEMEINDERAT WINDISCH



Heidi Ammon, Gemeindepräsidentin



Marco Wächter, Gemeindeschreiber I

Aktenauflage:

- Workbook Gemeinnütziger Wohnungsbau Gemeinde Windisch
- Motion Gemeinnütziger Wohnungsbau Gebiet Winkel