



Verpflichtungskredit

Gestaltungsplan Dohlenzelgstrasse

Inhalt

1	Ausgangslage	3
1.1	Handlungsbedarf	3
1.2	Grundlagen	4
2	Rahmenbedingungen	4
2.1	Räumliche Analyse	4
2.2	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2.3	Eigentumsverhältnisse	5
3	Planungsprozess	6
3.1	Verfahrensschritte	6
3.2	Partizipation	6
3.3	Verfahrensart	6
3.4	Mehrwertausgleich	6
4	Kosten	7
4.1	Planungskosten	7
4.2	Kostenteiler und Verbindlichkeit	7
4.3	Rechtliche Grundlagen	7
4.4	Finanzielle Auswirkungen	7
5	Termine	8
5.1	Planungstermine	8
6	Projektmanagement	8
6.1	Prozess	8
6.2	Organisation	8
6.3	Ansprechpartner	9
6.4	Instrumente	9
6.5	Risiken	9
7	Würdigung Gemeinderat	9
8	Antrag	9

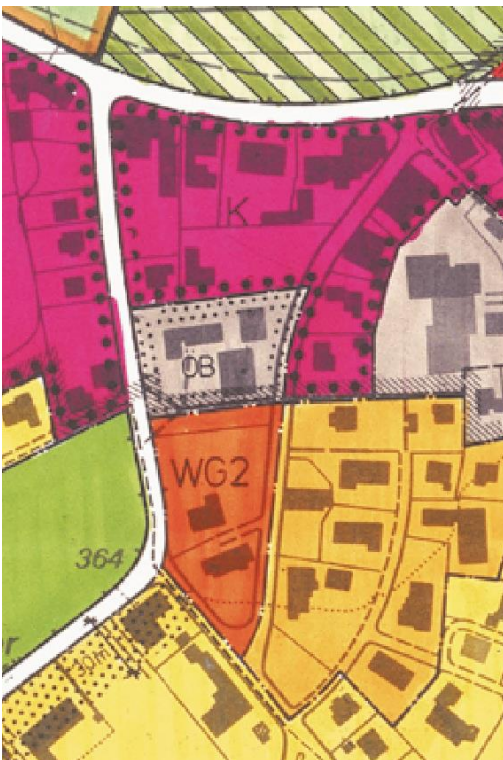
1 Ausgangslage

1.1 Handlungsbedarf

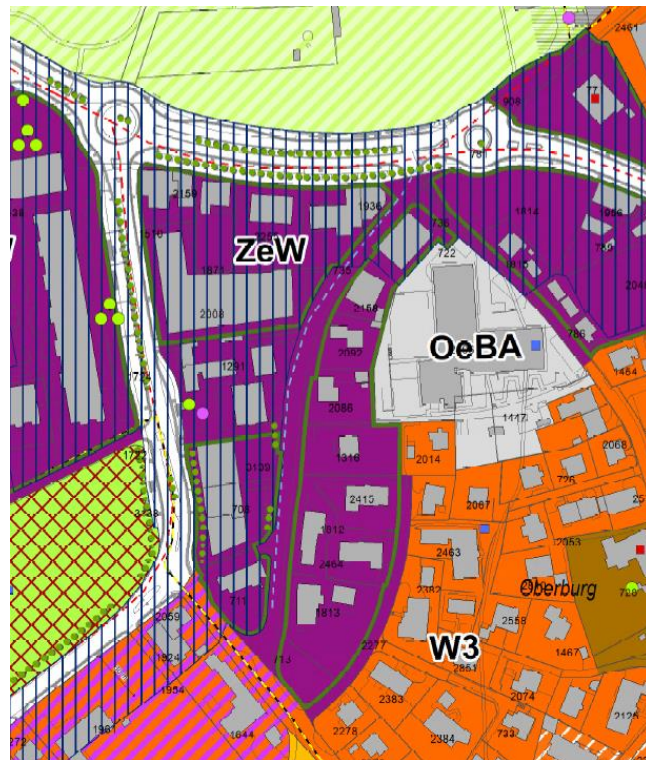
Das Gebiet Dohlenzelgstrasse / Bergstrasse / Hauserstrasse / Zürcherstrasse bildet das Zentrum von Windisch und ist der Zentrumszone zugeteilt.

Mit Genehmigung der gesamtrevidierten Nutzungsplanung ist das Gebiet östlich der Dohlenzelgstrasse vom Kreisell «Linde» bis zur Kreuzung Bergstrasse rechtskräftig von der Zentrumszone Windisch und der Wohnzone W3 in die Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht umgezont worden.

Übersicht Bauzonenpläne



Alt



Neu

Die Nutzungsplanung ist per 04.02.2020 in Rechtskraft erwachsen.

Die Bestimmungen des § 15, Abs. 1 und 3 BNO besagen: „Die Zentrumszone Z dient der baulichen Erneuerung und zeitgemässen Entwicklung des Zentrums von Windisch zu einem Ort von hoher städtebaulicher und urbaner Qualität. Für Neuüberbauungen und Umgestaltungen, welche das Quartierbild und die Quartierstruktur wesentlich verändern, sind Gestaltungspläne erforderlich.“

Das Zentrum von Windisch hat in den letzten Jahren einige Veränderungen erfahren – so entstanden die Fehlmannmatte, die Überbauung Dorf kern, die Überbauung Lindenpark, es wurden die Gebäulichkeiten der Sanavita erneuert resp. neu gebaut und die beiden Plätze westlich und südlich des Gemeindehauses neu gestaltet. Mit dem Vindonissmarkt ist ein neues Format im Zentrum entstanden und etabliert worden.

In naher Zukunft werden die Wohnüberbauungen «Sonne» und «Via Romana», für die je ein Gestaltungsplan rechtskräftig vorliegt, erstellt werden.

Eine Umfrage bei den Eigentümern innerhalb dieses Perimeters «Dohlenzelgstrasse» hat ergeben, dass unterschiedliche Interessen bezüglich der baulichen Entwicklung bestehen. Einzelne Eigentümer verfolgen klare bauliche Absichten, andere sind einer gesamten Planung nicht abgeneigt.

Für das Gebiet Dohlenzelgstrasse besteht ein grosses öffentliches Interesse; sei es für öffentliche Nutzungen, Parkierung, Verkehr oder Freiraum. Es ist der Wille des Gemeinderates diese Entwicklung aktiv anzugehen,

resp. die willigen Grundeigentümer aktiv zu unterstützen und so eine koordinierte und qualitativ bessere Entwicklung herbeizuführen.

1.2 Grundlagen

Als Grundlagen für diese Botschaft dienen die folgenden Dokumente und Unterlagen:

Übergeordnete Planungsinstrumente (siehe www.windisch.ch)

- RELB (behördenverbindlich)
- KGV und NLEK (behördenverbindlich)
- BNO und Bauzonen- und Kulturlandplan vom Dezember 2018

Grundlagen der Gebietsentwicklung

- Lagebeurteilung vom 15.04.2020
- Pflichtenheft vom 15.04.2020
- Potentialstudie vom 20.01.2022
- Synthesebericht Potentialstudie vom 20.01.2022
- Planungsvereinbarung (Entwurf vom 22.06.2022)
- Projekthistorie

2 Rahmenbedingungen

2.1 Räumliche Analyse

Die räumliche Analyse hat folgende Erkenntnisse gebracht:

- Mit den bisherigen baulichen Entwicklungen (Überbauung Alterswohnungen Dohlenzelgstrasse 8 – 12, Überbauung Fehlmannmatte, Überbauung Dorfkern, Überbauung Lindenpark sowie der Neugestaltung der Umgebung des Gemeindehauses) sind wichtige städtebauliche Akzente gesetzt worden.
- Das Veränderungspotential auf der östlichen Seite der Dohlenzelgstrasse ist gross.
- Die Bauten innerhalb des Perimeters weisen unterschiedliche Massstäbe auf, sind unterschiedlichen Alters und weisen eine insgesamt nicht abgestimmte gewachsene Struktur auf.
- Die Bauten haben wenig charakterstiftende Wirkung.
- Der öffentliche Freiraum ist limitiert auf den Strassenraum und hat vordergründig eine Verkehrsfunktion. Ausnahmen sind die beiden neu gestalteten Plätze beim Gemeindehaus und der „Marktplatz“.
- Es bestehen scharfe Grenzen durch Einfriedungen zwischen dem öffentlichen Strassenraum und den privaten Vorgärten.
- Das Gebiet dient als Aufenthalts- und Begegnungsort und weist hohe Fussgängerfrequenzen auf.
- Im Bereich Haselweg besteht eine wichtige Querung für den Langsamverkehr.

2.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Nutzungsplanung Gemeinde Windisch

Die im Jahr 2018 durch den Einwohnerrat beschlossene Bau- und Nutzungsordnung sieht für die Zentrumszone Windisch (ZEW) die folgenden Bestimmungen vor:

- Wohn- und Verkaufsnutzungen, mässig störende Nutzungen wie Läden, Gastronomie, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie öffentliche Bauten und Anlagen
- Minimaler Wohnanteil: 30%
- Bauliche Erneuerung, zeitgemässe Entwicklung des Zentrums von Windisch
- Hohe städtebauliche und urbane Qualität
- Regelbauweise: 3 Vollgeschosse + 1 Attikageschoss (Gesamthöhe: 14 m)
- Gestaltungsplan: 3 + 2 Vollgeschosse + 1 Attikageschoss

Der generelle Artikel zur Sondernutzungsplanung befindet sich im Anhang C der BNO.

Die BNO formuliert die folgenden Zielvorgaben für das Gestaltungsplangebiet Dohlenzelg:

„Mit dem Gestaltungsplan muss eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung gewährleistet werden, die den Strassenraum fasst und den Zentrumsbereich von Windisch erweitert. An zweckmässiger Lage sind publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.“

Im gesamten Perimeter sind keine Schutzobjekte betroffen.

Nach § 13 BauG hat die Gemeinde die Pflicht Nutzungspläne zu erlassen. Gestützt auf das grosse öffentliche Interesse hat die Gemeinde für diesen Planungsperimeter den Lead in der Planung und Entwicklung übernommen.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Parzelle	Fläche m2	Fläche Anteil	Nutzung, gegenwärtiges Eigentum	Baujahr
713	528	6%	unbebaut, Alleineigentum	keine Bauten
1813	1'613	19%	Mehrfamilienhaus, Alleineigentum	1955
1812	742	9%	Mehrfamilienhaus, Stockwerkeigentum	2001
2464	800	9%	Mehrfamilienhaus, Alleineigentum	1959
2415	905	11%	Mehrfamilienhaus, Alleineigentum	1956
1316	1'126	13%	Einfamilienhaus, Gesamteigentum	1932
2086	820	10%	Einfamilienhaus, Gesamteigentum	1941
2092	672	8%	Einfamilienhaus, Alleineigentum	1954
2158	550	6%	Mehrfamilienhaus, Gesamteigentum	1954
722	794	9%	Mehrfamilienhaus, Gesamteigentum	1962
TOTAL	8'550	100%		

3 Planungsprozess

3.1 Verfahrensschritte

Grundlage eines jeden Gestaltungsplanes bildet eine konkrete planerische Idee, ein abgestimmtes räumliches, freiraumgestalterisches und verkehrstechnisches Konzept oder gar ein entsprechendes Richtprojekt.

Seitens der verschiedenen Grundeigentümer bestehen zwar Bauabsichten, jedoch werden diese kaum in einer Etappe realisiert werden. Ebenso ist nicht davon auszugehen, dass sie eine gemeinsame Planung anstreben oder gar ein gemeinsames Projekt zu realisieren beabsichtigen. Unter dieser Ausgangslage werden auf der Grundlage eines Konzeptes die gemeinsamen Spielregeln zum Bauen, Freiraum, Verkehr, zur Erschliessung, Nutzung, Dichte und Baumasse, wie auch zu weiteren Themen erarbeitet und im Rahmen des Gestaltungsplanes verbindlich festgelegt.

Der gesamte Planungsprozess sieht insgesamt vier Phasen vor:

1. Phase: Grundlagen
2. Phase: Richtkonzept
3. Phase: Entwurf Gestaltungsplan
4. Phase: Formelles Verfahren zum Gestaltungsplan

3.2 Partizipation

Die interessierten Grundeigentümer werden, abgestimmt mit den öffentlichen Interessen der Gemeinde und fachlich fundierten Rückmeldungen, von Beginn an in die Entwicklung von Richtkonzepten eingebunden sein. Nur ein gemeinsam getragenes Entwicklungskonzept wird dazu führen, dass ein solches auch umgesetzt wird und die Entwicklung die angestrebten Zielsetzungen erreicht.

3.3 Verfahrensart

Die gestalterische Freiheit ist eingeschränkt. Durch die unterschiedlichen Interessen der einzelnen Grundeigentümer wird kaum je eine gemeinsame Überbauung mit einer einheitlichen Planung realisiert werden. Ziel der zweiten Phase (Richtkonzept) wird es sein, ein gemeinsames Entwicklungskonzept mit klaren Entwicklungsrichtlinien und Rahmenbedingungen zu erarbeiten.

Ein solches Ergebnis wird idealerweise durch eine einzeln beauftragte Projektstudie erreicht. Ein interdisziplinäres Planerteam, bestehend aus Raumplanern, Architekten, Landschaftsarchitekten und fallweise Verkehrsplanern wird in verschiedenen Szenarien und Varianten, in mehreren Verfahrensschritten und unter Einbezug der Beteiligten ein gutes städtebauliches und freiraumgestalterisches Konzept von hoher Qualität erarbeiten.

Die Ergebnisse werden durch Experten und die Fachkommissionen der Gemeinde gespiegelt und führen so zu einem insgesamt guten und tragfähigen Konzept.

3.4 Mehrwertausgleich

Gemäss § 9 der neuen BNO ist zum Zeitpunkt des Baugesuches der Vertrag über die Abgeltung des Mehrwertes beizubringen. Der resultierende Mehrwert wird auf Basis der Zonenzuteilung und der durch die Möglichkeiten des Gestaltungsplanes geschaffenen Planungsmehrwertes ermittelt. Für die Abgeltung dieses Mehrwertes gilt die Richtlinie zum Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen.

Der zu erwartende Planungsmehrwert wird erfahrungsgemäss bei Gestaltungsplänen weniger als 30% des Ausgangswertes ausmachen, so dass zu erwarten ist, dass keine finanziellen Mehrwertabgeltungen vereinbart werden müssen. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes werden die erzielten Planungsmehrwerte, welche nicht finanziell abgegolten werden, durch höhere Anforderungen und Auflagen kompensiert.

4 Kosten

4.1 Planungskosten

Die Kosten für diese Entwicklung hin zu einem Gestaltungsplan werden brutto wie folgt geschätzt:

Phase 1: Grundlagen	CHF	abgeschlossen
Phase 2: Richtkonzept	CHF	112'000.-
Phase 3: Entwurf Gestaltungsplan	CHF	42'000.-
Phase 4: Formelles Verfahren Gestaltungsplan	CHF	26'000.-
Nebenkosten	CHF	4'000.-
Unvorhergesehenes	CHF	16'000.-
TOTAL Planungskosten	CHF	200'000.-

4.2 Kostenteiler und Verbindlichkeit

Nachdem eine einvernehmliche grosszügige Finanzierungslösung, gestützt auf eine von allen Parteien unterzeichnete Planungsvereinbarung, nicht zu Stand gekommen ist, sollen die Grundeigentümerbeiträge in Form eines Beitragsplanes verfügt werden.

Gestützt auf Punkt 3 des Reglements über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen (RFE) leisten die Grundeigentümer nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Entwicklung, Planung, Erstellung und Änderung von Sondernutzungsplänen.

70 % der anfallenden Kosten (CHF 140'000) wird an die beteiligten Grundeigentümer mittels Beitragsplan verfügt und weiterverrechnet. Die restlichen 30 % (CHF 60'000) finanziert die Gemeinde aus den Mitteln des Fonds des Mehrwertausgleiches.

Die Grundeigentümerbeiträge werden erst fällig bei einem Verkauf oder wenn eine Baubewilligung für das entsprechende Grundstück vorliegt. Sie werden im Grundbuch angemerkt, inkl. Eintrag eines gesetzlichen Grundpfandrechts.

4.3 Rechtliche Grundlagen

Die Finanzierung des Gestaltungsplans erfolgt über den neu geschaffenen Fonds des Mehrwertausgleiches. Das Projekt erfüllt die Anforderungen gemäss § 28f Abs. 3 Baugesetz des Kantons Aargau (BauG) bzw. Art. 3 Abs. 3a^{bis} des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG).

Ebenfalls entspricht die Mittelverwendung dem Punkt 11 der Richtlinie zur Mehrwertabgeltung bei Planungsvorteilen der Gemeinde Windisch (Link: www.windisch.ch).

4.4 Finanzielle Auswirkungen

Durch die Entnahme des von der Gemeinde übernommenen Kostenanteils von 30 % (CHF 60'000) aus dem Fonds Mehrwertabgeltung, ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen auf die Nettoinvestitionen bzw. das Ergebnis der Gemeinderechnung. Es ergibt sich nur ein liquiditätsmässiger Abgang bei den flüssigen Mitteln, welche sich bei Zahlung der verfügten Beitragsplanbeiträge wieder ausgleicht.

Da der Fonds Mehrwertabgeltung aktuell nicht genügend Mittel ausweist, wird die Entnahme bevorschusst. Die Gemeinde trägt das Restrisiko für diese bevorschusteten Beiträge bis die Geldbeträge fliessen. Das buchhalterische Vorgehen ist mit der kantonalen Finanzaufsicht abgesprochen.

5 Termine

5.1 Planungstermine

Genehmigung Planungskredit	Oktober 2022
Verfügungen Beitragsplan	Januar 2023
Evaluation Planerteam (freihändiges Verfahren)	Bis Januar 2023
Richtkonzept	Bis Oktober 2023
Bereinigung und Freigabe Richtkonzept	November 2023 – Februar 2024
Entwurf Gestaltungsplan	April 2024
Formelles Verfahren Gestaltungsplan	Mai – November 2024
Genehmigung Gestaltungsplan	Frühjahr 2025

6 Projektmanagement

6.1 Prozess

Als Masterprozess gelten das Einzelvorhaben des Prozessführungssystems der Gemeinde Windisch sowie die Vorgaben zu Sondernutzungsplanungen gemäss Baugesetz.

Inhaltlich gelten die Normen des SIA, namentlich die Normen SIA 102, 103, 108, 112 und weitere.

6.2 Organisation

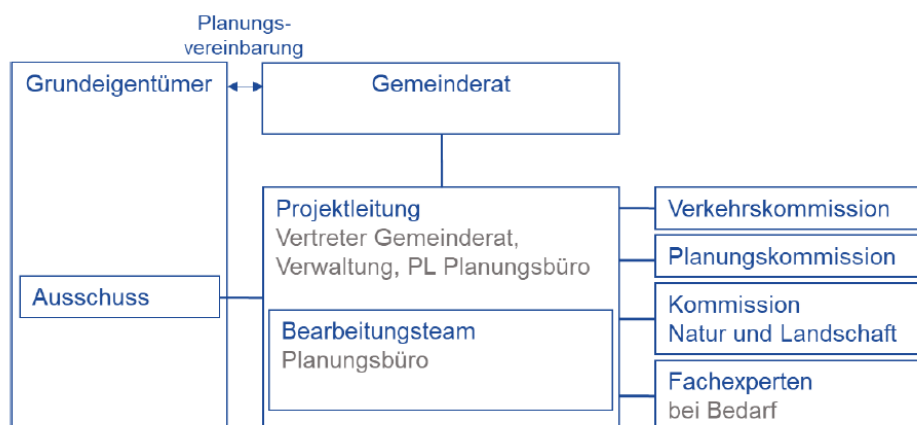
Die Organisation zur Planung wird wie folgt aufgebaut:

Auftraggeberin ist die Gemeinde Windisch, vertreten durch den Gemeinderat.

Eine Kerngruppe begleitet die Studie. Diese besteht aus Vertreterinnen und Vertretern des Gemeinderates (Planung) und Vertretern der Verwaltung (Planung und Bau / Raumplanung).

Zusammen mit Vertretern der Grundeigentümerschaft und mit fallweise zusätzlichen Fachleuten (Städtebau, Architektur, Landschaftsarchitektur, Verkehr) sowie Vertretern der drei Fachkommissionen bilden diese das Beurteilungsgremium.

Die Kerngruppe beantragt dem Gemeinderat einen Variantenentscheid und das weitere Vorgehen.



6.3 Ansprechpartner

Bei Fragen zum vorliegenden Projekt wenden Sie sich bitte an folgende Personen:

Ansprechpartnerin des Gemeinderates
Ansprechpartner der Verwaltung

Monica Treichler
Roland Schneider

6.4 Instrumente

Es gelten die Instrumente für kleine Projekte gemäss Übersicht Instrumente des Projektmanagements.

6.5 Risiken

Durch den Aufbau einer geeigneten Projektorganisation (Einsetzen einer Begleitgruppe, Einbezug von Fachexperten) und die Anwendung der eingeführten Instrumente des Projektmanagements können die Risiken gering und tragbar gehalten werden.

Phasenabschlüsse und wichtige Entscheide sind durch den Gemeinderat zu fällen.

Es verbleiben die üblichen Risiken der ergriffenen Rechtsmittel (Einsprache gegen die Verfügungen Beitragsplan, Einwendungen gegen den Gestaltungsplan).

7 Würdigung Gemeinderat

Die Entwicklung eines zentral gelegenen und bereits, wenn auch nur teilweise, bebauten Gebietes stellt eine grosse Herausforderung an die Beteiligten dar. Die Dohlenzelgstrasse bildet die zentrale Achse im Zentrum der Gemeinde. Um das Zentrum aufzuwerten und weiter zu entwickeln, braucht es verbindliche Rahmenbedingungen, die mittels des geplanten Gestaltungsplanes geschaffen werden sollen.

Nebst einer überzeugenden städtebaulichen Lösung für die Entwicklung dieses Gebietes gilt es die Nutzungen im Erdgeschoss so festzulegen, dass der Strassenraum attraktiv, lebendig und bis an die Fassaden nutzbar wird. Ebenso sind die Freiräume, die Erschliessungen, die Parkierungen und die verkehrliche Gestaltung ganzheitlich aufeinander abzustimmen und von hoher Qualität und zukunftsfähig zu planen und später zu realisieren. Mit dieser Planung besteht die einmalige Möglichkeit, die öffentlichen Interessen für diesen Teil des Zentrums federführend einzubringen.

Die Zentrumslage bietet ebenso die Möglichkeit verschiedene Wohnformen, beispielsweise Wohnen mit Dienstleistungen, zu entwickeln.

8 Antrag

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

Der Einwohnerrat genehmigt den Verpflichtungskredit von brutto CHF 200'000 inkl. MwSt. für die Entwicklung des Gestaltungsplanes Dohlenzelgstrasse. Der Gemeindeanteil von 30 % (CHF 60'000) wird aus dem Fonds Mehrwertausgleich entnommen.

Windisch, 05. September 2022

GEMEINDERAT WINDISCH



Heidi Ammon
Gemeindepräsidentin



Marco Wächter
Gemeindeschreiber I

Aktenauflage:

- Lagebeurteilung Dohlenzelgstrasse
- Potentialstudie Dohlenzelgstrasse
- Synthesebericht Potentialstudie Dohlenzelgstrasse
- Übersicht Instrumente des Projektmanagements
- Projekthistorie Gestaltungsplan Dohlenzelgstrasse