



Verpflichtungskredit

Gestaltungsplan «im Winkel»

Inhalt

Zusammenfassung	3
1 Ausgangslage	4
1.1 Projektübersicht.....	4
1.2 Grundlagen	4
2 Rahmenbedingungen	5
2.1 Sondernutzungsplanung.....	5
2.2 Bauzonen	5
2.3 Schutzzonen und -objekte	6
2.4 Eigentumsverhältnisse	6
2.5 Mehrwertabgabe und Baupflicht	6
3 Planungsprozess	7
3.1 Grundlagenermittlung	7
3.2 Studienauftrag	7
3.3 Richtkonzept	8
3.4 Erschliessungs- und Gestaltungsplan	8
3.5 Kommunikation und Partizipation	8
4 Kosten	9
4.1 Planungskosten.....	9
4.2 Gesamtkosten	10
4.3 Kostenteiler und Verbindlichkeit	10
4.4 Finanzielle Auswirkungen	12
5 Termine	13
5.1 Planungstermine	13
6 Projektmanagement	13
6.1 Prozess	13
6.2 Organisation.....	14
6.2.1 Gesamtprojektleitung	14
6.2.2 Projektleitung.....	14
6.2.3 Beurteilungsgremium	14
6.3 Ansprechpartner	14
6.4 Instrumente	14
6.5 Risiken	14
7 Würdigung Gemeinderat	14
8 Antrag	15

Zusammenfassung

Das Projekt «im Winkel» erhöht die Attraktivität der Gemeinde Windisch. Mit der Schaffung neuer Wohn- und Gewerbeflächen wird die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde gefördert, was sich positiv auf die finanzielle Situation der Gemeinde auswirken kann. Es handelt sich somit um eine langfristige Investition.

Das Entwicklungsgebiet «im Winkel» umfasst das unbebaute Gebiet zwischen dem Reisezentrum, der Allee des Schützenhauswegs und den Mehrfamilienhäusern an der Eitenbergstrasse/im Winkel sowie drei bereits bebaute Parzellen an der Kestenbergstrasse. Die Fläche beträgt rund 4.6 Hektaren. Die Grundstücke gehören sechs Eigentümerinnen und Eigentümern, wobei rund 60% im Besitz des Kantons Aargau sind. Die Gemeinde Windisch besitzt mehrere kleine Parzellen im Umfang von rund 4% der Gesamtfläche.

Verschiedene übergeordnete Planungsinstrumente dienen als Grundlage für den Gestaltungsplan. Dazu zählen der kantonale Richtplan, das räumliche Entwicklungsleitbild (RELB), der kommunale Gesamtplan Verkehr (kGV), das Natur- und Landschaftsentwicklungskonzept (NLEK), das Klima- und Energiekonzept (geplante Erarbeitung 2024), die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie der Bauzonen- und Kulturlandplan.

Prioritär wird der Platzbedarf in Windisch mit der Innenentwicklung gedeckt. Weil die Kapazitätsberechnungen aber belegen, dass die Massnahmen der Innenentwicklung nicht ausreichen, wurde bei der letzten Zonenplanrevision das Gebiet «im Winkel» der Wohnzone und Wohn-/Arbeitszone W3, W4, WA4 mit Gestaltungsplanpflicht zugeteilt.

Die Sondernutzungsplanung für das Gebiet «im Winkel» zielt darauf ab, eine städtebauliche und architektonisch hochwertige Bebauung zu ermöglichen. Es wird angestrebt, eine dichte und durchgrünte Überbauung mit einem klaren Siedlungsabschluss zu realisieren. Die Wohnzonen dienen der Wohnnutzung. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind erlaubt. Die Baumallee entlang des Schützenhauswegs ist als Naturobjekt geschützt. Ebenfalls müssen die archäologischen Besonderheiten berücksichtigt werden.

Die Grundeigentumsverhältnisse sind vielfältig und erfordern eine gemeinsame Absichtserklärung. Diese rechtlich nicht verbindliche Vereinbarung zielt auf einen Austausch zwischen den Grundeigentümer/innen ab. Es soll eine möglichst grosse Annäherung erreicht werden, damit die Kostenverfügung keine Differenzen und Einsprachen auslöst.

Aufgrund der Neueinzonung wurde die Mehrwertabgabe an die Grundeigentümer/innen bereits verfügt. Die Mehrwertabgabe wird bei Grundstücksverkauf oder Erteilung der Baubewilligung fällig und ist als Grundpfandrecht angemerkt. Die Baupflicht wurde ebenfalls verfügt und endet im Jahr 2037.

Die Erstellung eines Gestaltungsplans umfasst mehrere Phasen, darunter die Grundlagenermittlung, der Studienauftrag, das Richtkonzept und den Erschliessungs- und Gestaltungsplan. Der Gesamtprozess wird mit einem Kommunikationskonzept, als wichtiger Bestandteil desselben, begleitet.

Die Planungstermine erstrecken sich über mehrere Jahre und beginnen mit der Genehmigung des vorliegenden Verpflichtungskredits. Voraussichtlicher Baustart der 1. Etappe ist im Jahr 2030/2031.

Die Kosten für die verschiedenen Planungsphasen sind geschätzt. Die Gemeinde Windisch wird die Beiträge vorfinanzieren, bis sie von den Grundeigentümer/innen zurückbezahlt werden. Dies hat keinen Einfluss auf die Nettoinvestitionen oder das Ergebnis der Gemeinderechnung, sondern nur auf die Liquidität der Gemeinde.

Mit der vorliegenden Botschaft beantragt der Gemeinderat beim Einwohnerrat einen Verpflichtungskredit von CHF 1.55 Mio. Der Gemeindeanteil von CHF 77'500 wird dem ordentlichen Budget entnommen.

1 Ausgangslage

1.1 Projektübersicht

Das Entwicklungsgebiet «im Winkel» umfasst das unbebaute Gebiet zwischen dem Reisezentrum, der Allee des Schützenhauswegs und den Mehrfamilienhäusern an der Eitenbergstrasse/im Winkel sowie drei bereits bebaute Parzellen an der Kestenbergstrasse. Die Fläche ist 4.6 Hektaren gross und zeichnet sich aus durch die Nähe zur offenen Landschaft, zum Schwimmbad sowie zu verschiedenen Schulen und Versorgungsangeboten.

Mit der letzten Zonenplanrevision wurde das Gebiet eingezont, u.a. um dem gemäss Richtplan Kanton Aargau prognostizierten Wachstum der Bevölkerung von 1 % pro Jahr proaktiv zu begegnen. Das Gebiet wurde unter Beachtung der archäologischen Besonderheiten neu den Wohnzonen W3, W4 und WA4 mit Gestaltungsplanpflicht zugeordnet.



Übersicht Perimeter Gestaltungsplan «im Winkel», Auszug Bauzonen- und Kulturlandplan Gemeinde Windisch

1.2 Grundlagen

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

Übergeordnete Planungsinstrumente (siehe www.windisch.ch)

- Kantonaler Richtplan (behördenverbindlich)
- Räumliches Entwicklungsleitbild RELB (behördenverbindlich)
- Kommunaler Gesamtplan Verkehr KGV (behördenverbindlich)
- Natur- und Landschaftsentwicklungskonzept NLEK (behördenverbindlich)
- Klima- und Energiekonzept (voraussichtlich Erarbeitung 2024, Genehmigung 2025, behördenverbindlich)
- Bau- und Nutzungsordnung BNO (grundeigentümerverbindlich)
- Bauzonen- und Kulturlandplan (grundeigentümerverbindlich)

Grundlagen der Gebietsentwicklung

- Absichtserklärung
- Beilage zur Absichtserklärung
- Projekthistorie

2 Rahmenbedingungen

2.1 Sondernutzungsplanung

Für die planungsrechtliche Sicherung mittels Gestaltungsplan wurden in der Bau- und Nutzungsordnung BNO folgende Zielvorgaben für das Gebiet «im Winkel» definiert (vgl. Anhang I BNO):

«Der Gestaltungsplan dient als Grundlage für eine städtebaulich und architektonisch besonders gute Überbauung dieser Siedlungslücke (unter Beachtung der archäologischen Besonderheiten). Angestrebt wird eine Wohnnutzung bzw. im südlichen Arealteil eine Mischnutzung, die durch eine dichte und durchgrünte Überbauung mit einem klaren Siedlungsabschluss umgesetzt wird. Die Wohnnutzung ist mit der Gewerbenutzung abzustimmen, der minimale Wohnanteil ist auf 60 % festgelegt. Die Quartierentwicklung hat sich an den Zielsetzungen des Zertifikats «2000-Watt-Areal» zu orientieren. Zur Qualitätssicherung ist ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Teilgestaltungspläne sind nicht zulässig.»

Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat bis zu zwei zusätzliche Vollgeschosse bewilligen, wenn dadurch eine städtebaulich besonders gute Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden (§ 9 BNO).

Das bisherige Label für 2000-Watt-Areale wurde im September 2023 vom Bundesamt für Energie aufgehoben. Als Anschlusslösungen werden neu die Label Minergie-Areale und SNBS-Areale (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS) angeboten. Das Label der SNBS-Areale steht für eine umfassende gesellschafts-, wirtschafts- und umweltbezogene Nachhaltigkeitsbetrachtung. Das Label Minergie-Areale zeichnet Areale aus, deren Einzelgebäude den Standard Minergie erfüllen. Voraussichtlich wird im Winkel mit dem Label der SNBS-Areale weitergearbeitet.

2.2 Bauzonen

Bauzone	Vollgeschosse	Ausnutzung	Grünflächenziffer	Gesamthöhe	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	Empfindlichkeitsstufe
Wohn- und Arbeitszone 4	4	1.1	0.2	17 m	4 m	Einzelfallbetrachtung	III
Wohnzone 3	3	0.6	0.4	14 m	4 m	10 m	II
Wohnzone 4	4	0.8	0.3	17 m	4 m	10 m	II

Die Wohnzonen dienen Wohnnutzungen. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zugelassen (§ 18 BNO).

Die Wohn- und Arbeitszonen sind für gemischte Nutzungen bestimmt. Zulässig sind Wohn- und Verkaufsnutzungen, mässig störende Nutzungen wie Bildung, Dienstleistung, Gewerbe, Wohnen, Kultur/Freizeit, Erholung, Verkauf und Gastronomie. Einkaufszentren und Fachmärkte sind in den Wohn- und Arbeitszonen ausgeschlossen. Verkaufsnutzungen dürfen eine Nettoladenfläche von maximal 300 m² pro Betrieb aufweisen (§ 17 BNO).

2.3 Schutzzonen und -objekte

Nach § 43 und Anhang II BNO ist die Baumallee entlang des Schützenhauswegs als Naturobjekt 2.44.3.54 speziell geschützt. Das Schutzziel des siedlungs- und landschaftsprägenden Elements ist die Sicherung des heutigen Bestands. Die Pflege soll auf eine lange Lebensdauer der Baumallee zielen.

Weitere kommunale Schutzobjekte sind nicht vorhanden. Ebenso ist das Gebiet «im Winkel» mit keiner Schutzzone überlagert.

Die römische Trinkwasserleitung als archäologische Fundstelle (Objekt 96(A)7 a) untersteht dem kantonalen Denkmalschutz (Schutzobjekt WIN027). Der funktionstüchtige, wasserführende römische bzw. mittelalterlich/neuzeitliche Frischwasserkanal von Hausen nach Vindonissa/Königsfelden ist zu erhalten.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Parzellen Nr.	Zonierung	Eigentum	Fläche im GP-Perimeter	Anteil %
550	im Perimeter: W4, WA4	Staat Aargau	2'742 m ²	5.92 %
551	im Perimeter: W4, WA4	Einwohnergemeinde Windisch	693 m ²	1.50 %
562	WA4	Gesamteigentum privat 1	4'260 m ²	9.20 %
565	W4, WA4	Staat Aargau	8'675 m ²	18.73 %
566	W4	Staat Aargau	4'352 m ²	9.40 %
585	W4, WA4	Einwohnergemeinde Windisch	468 m ²	1.01 %
586	W3	Staat Aargau	6'862 m ²	14.82 %
1409	W3	Staat Aargau	3'146 m ²	6.79 %
1410	W3	Staat Aargau	2'556 m ²	5.52 %
2444	WA4	Alleineigentum privat A	1'198 m ²	2.59 %
2477	WA4	Einwohnergemeinde Windisch	500 m ²	1.08 %
2555	W4	Alleineigentum privat B	6'256 m ²	13.51 %
2674	im Perimeter: W4	Einwohnergemeinde Windisch	61 m ²	0.13 %
2676	W3	Einwohnergemeinde Windisch	81 m ²	0.17 %
2684	W4	Gesamteigentum privat 2	3'612 m ²	7.80 %
2818	WA4	Alleineigentum privat A	844 m ²	1.82 %
Total			46'306 m²	100.00 %

In einer gemeinsamen Absichtserklärung bekennen sich die insgesamt 6 Grundeigentümer/-innen zur beabsichtigten Planung. Die rechtlich nicht bindende Vereinbarung hat das Ziel, dass sich die Grundeigentümer/-innen in ihren Vorstellungen und Wünschen austauschen und eine möglichst grosse Annäherung erreichen, sodass die zu erlassenden Kostenverfügungen keine Differenzen und Einsprachen gegen die Verfügungen auslösen.

2.5 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Die aufgrund der Neueinzonung fällige Mehrwertabgabe gemäss § 28a Baugesetz wurde bereits durch die Gemeinde an die Grundeigentümer/-innen verfügt und ist rechtskräftig. Die Mehrwertabgabe wird bei Veräusserung einer Parzelle oder mit Erteilen der Baubewilligung fällig und ist als Grundpfandrecht angemerkt.

Die gemäss § 28i Baugesetz vorgeschriebene Baupflicht wurde vom Gemeinderat verfügt, ist rechtskräftig und im Grundbuch als Eigentumsbeschränkung angemerkt. Die Baupflicht endet am 25.10.2037. Der Gemeinderat kann die Frist verlängern, wenn die Einhaltung der Frist durch Rechtsmittelverfahren oder andere Umstände erheblich erschwert wird. Nach unbenutztem Ablauf der Frist ist eine jährliche Lenkungsabgabe von 2 % des Grundstücksverkehrswerts zu erheben.

3 Planungsprozess

Die Erstellung eines Gestaltungsplans setzt ein Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept voraus.

3.1 Grundlagenermittlung

Zur Vorbereitung des Studienauftrags wird eine schlank gefasste Grundlagenermittlung durchgeführt. Darin werden Grundlagen, Rahmenbedingungen und Potenziale geklärt. Dazu beauftragt die Gemeinde in Absprache mit allen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ein Planungsbüro und nach Bedarf weitere Experten. Die Grundlagenermittlung dient als Basis für die Erstellung des Pflichtenhefts.

Unter anderem sollen in der Grundlagenermittlung folgende Fragestellungen untersucht werden:

- Nutzungspotenzial anhand volumetrischer Studie in Varianten (Art und Mass der Nutzung, Bautypologien, Freiraumstrukturen, Erschliessungsvarianten)
- Markt- und Nutzungsstudien inkl. sozialräumliche Zielsetzungen
- Kapazitäten Verkehrsnetz (inkl. Kreisel, Anschlüsse)
- Relevanz und Machbarkeit Archäologie
- Ökologie, Stadtklima
- Energieeffizienz und Klimaverträglichkeit (2000 Watt-Areal bzw. SNBS-Areal)
- Verkehr, Erschliessung, Parkierung

Die Erarbeitung soll während rund 6 bis 9 Monaten mit ca. 2 bis 3 Workshops erfolgen. Die Ergebnisse werden protokolliert und in einem Ergebnisbericht dokumentiert. Sie dienen als Grundlage für das Pflichtenheft des Studienauftrags.

3.2 Studienauftrag

Zur Findung eines Projektvorschlags und zur Qualitätssicherung wird ein Studienauftrag durchgeführt. Zu diesem Zweck werden mehrere Planungsteams beauftragt, in welchen die Fachrichtungen Architektur/Städtebau, Freiraum/Landschaftsarchitektur und Verkehrsplanung vertreten sind.

Folgende Schlüsselfragen sollen untersucht werden:

- Wie kann die schrittweise Transformation des Entwicklungsgebiets «im Winkel» zu einem lebendigen, durchmischten Wohn- und Mischquartier erfolgen?
- Welchen Charakter soll das künftige Quartier haben («Wohnen in der Natur...», «urbanes Wohnen am Stadtrand...», «eigenständiges Quartier/Insel...», «Ansammlung verschiedener Siedlungen...», «eine einzige grosse Überbauung...»)?
- Welche Dichte ist sinnvoll und welche Körnigkeit ist dem Quartier angemessen?
- Wie kann ein gewinnbringendes, verträgliches Zusammenwirken von Wohnnutzungen (W3/4) und Gewerbe (WA4) gelingen?

Unter anderem sollen folgende Bearbeitungsthemen behandelt werden:

- Art und Mass der Nutzung / Nutzungsverteilung
- Bebauungstypologien / Höhenentwicklung
- Frei- und Aussenraum, Durchwegung
- Verkehr / Erschliessung, Parkierung
- Etappierung
- Umgang mit archäologischen Zeugnissen
- Ökologie / Stadtklima
- nachhaltige Wirtschaftlichkeit
- Vorgaben / Ziele 2000-Watt-Areal bzw. SNBS-Areal

Im Dialog mit dem Beurteilungsgremium (siehe 6.2 Organisation) wird entschieden, ob der Studienauftrag einstufig, mit oder ohne Zwischenbesprechung resp. zweistufig durchgeführt werden soll.

Die Erarbeitung soll während ca. einem Jahr stattfinden. Angestrebt wird ein einstufiger Studienauftrag mit Zwischenbesprechungen. Sofern das Verfahren mit Präqualifikation der Planungsteams oder als zweistufiger Studienauftrag durchgeführt werden soll, wird mehr Zeit benötigt.

Als Ergebnis des Studienauftrags formuliert das Beurteilungsgremium eine Empfehlung zum weiteren Vorgehen.

3.3 Richtkonzept

Nach Abschluss des Studienauftrags erfolgt die Bereinigung des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Konzepts durch das ausgewählte Planungsteam zum Richtkonzept. Die Bereinigung erfolgt durch Beizug des Beurteilungsgremiums. Das Richtkonzept dient als Grundlage für den Erschliessungs- und Gestaltungsplan sowie für die längerfristige Qualitätssicherung der Planung, beispielsweise in Form eines Masterplans. Mit dem Richtkonzept als Ausgangspunkt können zwischen den Grundeigentümer/-innen die Verhandlungen zum allenfalls anzustrebenden Vorteilsausgleich geführt werden.

Die Erarbeitung soll während ca. einem halben Jahr stattfinden. Je nach Aufwand für die Verhandlungen erfordert die Richtkonzeptphase mehr Zeitaufwand. Umfang, Form und Zweck der Weiterbearbeitung werden aufgrund des Ergebnisses des Studienauftrags definiert.

3.4 Erschliessungs- und Gestaltungsplan

Als letztes Planungselement wird ein Erschliessungs- und Gestaltungsplan erarbeitet. Mit diesen Plänen wird die planungsrechtliche Grundlage für die beabsichtigte Bebauung erarbeitet.

Die Erarbeitung soll während ca. zwei Jahren stattfinden. Je nach Projektverlauf erfordert diese Phase mehr Zeit.

3.5 Kommunikation und Partizipation

Der Gesamtprozess soll durch ein gezieltes Kommunikationskonzept begleitet werden. Das Konzept und dessen wichtigsten Meilensteine (Aufschaltung Website, Medienmitteilungen, Informationsveranstaltungen, Argumentationskarten etc.) sind ein zentraler Bestandteil für die Gebietsentwicklung. Das Konzept legt die geeignete Art und die Zeitpunkte zum Einbezug der Bevölkerung stufenweise fest.

4 Kosten

4.1 Planungskosten

1. Kostenabschätzung Grundlagenermittlung	
- Bearbeitungsteam (Raumplaner/-in / Städtebauer/-in, Landschaftsarch.)	CHF 45'000 - 60'000
- Verkehrsplaner/-in	CHF 25'000
- Marktexperte/Sozialraum (Nutzungsideen/Zielpublikum)	CHF 25'000
- Projektsupport	CHF 40'000 - 50'000
- Zwischentotal 1	CHF 135'000 - 160'000
Zuzüglich Gutachten	
- Baugrundgutachten	CHF 6'000
- Kurzgutachten Lärmschutz	CHF 10'000
- Gutachten Verkehrskapazität	CHF 10'000
- Gutachten klimatische Verhältnisse	CHF 10'000
- Terrainaufnahmen	CHF 5'000
- Urmodell Gips	CHF 10'000
- Machbarkeit SNBS-Areal	CHF 30'000
- Zwischentotal 2	CHF 81'000
Total 1	CHF 216'000 - 241'000
Reserve 10 %	CHF 21'600 - 24'100
Total 2	CHF 237'600 - 265'100
MwSt. 8.1 %	CHF 19'246 - 21'473
Gesamtkosten Grundlagenermittlung inkl. MWSt., gerundet:	CHF 260'000 - 285'000

2. Kostenabschätzung Studienauftrag	
- 5 Teams, je CHF 60'000	CHF 300'000
- Fachperson Verkehr	CHF 25'000
- 6 Fachexperten/-innen: je CHF 20'000	CHF 120'000
- Fachexperte SNBS-Areal	CHF 25'000
- Projektsupport	CHF 65'000 - 75'000
- Abgüsse Gipsmodell	CHF 10'000
- Zwischentotal	CHF 545'000 - 555'000
Total 1	CHF 545'000 - 555'000
Reserve 10 %	CHF 54'500 - 55'500
Total 2	CHF 599'500 - 610'500
MwSt. 8.1 %	CHF 48'560 - 49'451
Gesamtkosten Studienauftrag inkl. MWSt., gerundet	CHF 645'000 - 660'000

3. Kostenabschätzung Richtkonzept	
Total 1	CHF 100'000 - 150'000
Reserve 10 %	CHF 10'000 - 15'000
Total 2	CHF 110'000 - 165'000
MwSt. 8.1 %	CHF 8'910 - 13'365
Gesamtkosten inkl. MWSt., gerundet	CHF 120'000 - 180'000

4. Kostenabschätzung Erschliessungs- und Gestaltungsplan	
Total 1	CHF 130'000 - 180'000
Reserve 10 %	CHF 13'000 - 18'000
Total 2:	CHF 143'000 - 198'000
MwSt. 8.1 %	CHF 11'583 - 16'038
Gesamtkosten inkl. MWSt., gerundet	CHF 160'000 - 215'000

5. Kostenabschätzung Kommunikation	
Total 1	CHF 39'000 - 49'000
Reserve 10 %	CHF 3'900 - 4'900
Total 2	CHF 42'900 - 53'900
MwSt. 8.1 %	CHF 3'475 - 4'366
Gesamtkosten inkl. MWSt., gerundet	CHF 45'000 - 60'000

4.2 Gesamtkosten

Die Gesamtkosten für das Entwicklungsvorhaben werden inkl. MWSt. unter Zusammenzug der vorangegangenen Aufstellung, wie folgt abgeschätzt:

Grundlagenermittlung und Machbarkeitsstudie	CHF 260'000 - 285'000
Studienauftrag 1-stufig mit Zwischenbesprechung	CHF 645'000 - 660'000
Richtkonzept	CHF 120'000 - 180'000
Erschliessungs- und Gestaltungsplan	CHF 160'000 - 215'000
Kommunikation	CHF 45'000 - 60'000
Unvorhergesehenes	CHF 100'000 - 150'000

Gesamtkosten inkl. MWSt., gerundet **CHF 1'330'000 - 1'550'000**

Die Planungskosten wurden von zwei ausgewiesenen Fachbüros unabhängig voneinander geprüft und bestätigt.

4.3 Kostenteiler und Verbindlichkeit

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

Die Kostenbeteiligung entspricht den proportionalen Flächenanteilen des jeweiligen Eigentums. Den unterschiedlichen Spielräumen entsprechend wird aufgrund des Zonentyps eine Gewichtung vorgenommen inkl. Abzügen aufgrund von Nachteilen (Gestaltungsplanpflicht, Erschliessung, römische Wasserleitung).

Aktiv teilnehmende Eigentümer/innen	Parzelle	m ²	Anteil %	Gewichtung								
				Vor- und Nachteilsfaktoren						Gewichtung	gewichtet Flächenanteile	Anteil % der gewichteten Gesamtfläche
				Zone W3	Zone W4	Zone WA4	GP-Pflicht	Erschliessung	röm. Wasserleitung			
Kernperimeter		46'307	100%							29'037	100.00%	
Einwohnergemeinde Windisch		1'803	3.89%							1'452	5.00%	
	2477	500	1.08%	-	-	x	x	-	-	0.98	490	1.69%
	551											
		457	0.99%	-	x	-	x	x	-	0.78	357	1.23%
		236	0.51%	-	-	x	x	x	-	0.90	212	0.73%
	585											
		157	0.34%	-	-	x	x	x	x	0.61	96	0.33%
		311	0.67%	-	x	-	x	x	-	0.78	242	0.83%
	2674	61	0.13%	-	x	-	x	x	-	0.78	48	0.16%
	2676	81	0.17%	x	-	-	x	x	x	0.09	7	0.03%
Staat Aargau		28'333	61.19%							14'052	48.39%	
	550											
		985	2.13%	-	-	x	x	x	-	0.90	887	3.05%
		1'757	3.79%	-	x	-	x	x	-	0.78	1'370	4.72%
	566	4'352	9.40%	-	x	-	x	x	-	0.78	3'395	11.69%
	565											
		4'195	9.06%	-	-	x	x	x	-	0.90	3'775	13.00%
		4'480	9.68%	-	x	-	x	x	-	0.78	3'495	12.04%
	1409	3'146	6.79%	x	-	-	x	x	x	0.09	283	0.98%
	1410	2'556	5.52%	x	-	-	x	x	x	0.09	230	0.79%
	586	6'862	14.82%	x	-	-	x	x	x	0.09	618	2.13%
Alleineigentum privat A		2'042	4.41%							2'001	6.89%	
	2444	1'198	2.59%	-	-	x	x	-	-	0.98	1'174	4.04%
	2818	844	1.82%	-	-	x	x	-	-	0.98	827	2.85%
Alleineigentum privat B		6'256	13.51%							4'880	16.81%	
	2555	6'256	13.51%	-	x	-	x	x	-	0.78	4'880	16.81%
Gesamteigentum privat 1		4'260	9.20%							3'834	13.20%	
	562	4'260	9.20%	-	-	x	x	x	-	0.90	3'834	13.20%
Gesamteigentum privat 2		3'612	7.80%							2'817	9.70%	
	2684	3'612	7.80%	-	x	-	x	x	-	0.78	2'817	9.70%

Tabelle Grundstücke Kostenteiler gewichtet

Aktiv teilnehmende Eigentümer/innen	Parzelle	m ²	Anteil %	Gewichtung		CHF gewichtet Verfahrenskosten	CHF gewichtet Verfahrenskosten inkl. Mw St. (8.1 %)
				gewichtet Flächenanteile	Anteil % der gewichteten Gesamtfläche		
Kemperimeter		46'307	100%	29'037	100.00%	1'431'260	1'547'193
Einwohnergemeinde Windisch		1'803	3.89%	1'452	5.00%	71'590	77'388
	2477	500	1.08%	490	1.69%	24'163	
	551						
		457	0.99%	357	1.23%	17'581	
		236	0.51%	212	0.73%	10'461	
	585						
		157	0.34%	96	0.33%	4'730	
		311	0.67%	242	0.83%	11'948	
	2674	61	0.13%	48	0.16%	2'347	
	2676	81	0.17%	7	0.03%	358	
Staat Aargau		28'333	61.19%	14'052	48.39%	692'639	748'743
	550						
		985	2.13%	887	3.05%	43'698	
		1'757	3.79%	1'370	4.72%	67'539	
	566	4'352	9.40%	3'395	11.69%	167'328	
	565						
		4'195	9.06%	3'775	13.00%	186'084	
		4'480	9.68%	3'495	12.04%	172'254	
	1409	3'146	6.79%	283	0.98%	13'956	
	1410	2'556	5.52%	230	0.79%	11'338	
	586	6'862	14.82%	618	2.13%	30'441	
Alleineigentum privat A		2'042	4.41%	2'001	6.89%	98'654	106'645
	2444	1'198	2.59%	1'174	4.04%	57'884	
	2818	844	1.82%	827	2.85%	40'770	
Alleineigentum privat B		6'256	13.51%	4'880	16.81%	240'540	260'024
	2555	6'256	13.51%	4'880	16.81%	240'540	
Gesamteigentum privat 1		4'260	9.20%	3'834	13.20%	188'979	204'286
	562	4'260	9.20%	3'834	13.20%	188'979	
Gesamteigentum privat 2		3'612	7.80%	2'817	9.70%	138'859	150'106
	2684	3'612	7.80%	2'817	9.70%	138'859	

Tabelle Grundstücke Kostenteiler gemäss Aufstellung Gesamtkosten

Die Kosten werden nach Beschluss dieses Verpflichtungskredits den Grundeigentümer/-innen durch den Gemeinderat direkt verfügt (inkl. Rechtsmittel). Die Beiträge der Grundeigentümer/-innen 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.

4.4 Finanzielle Auswirkungen

Die Aufwendungen der Gemeinde für die Vorbereitungsarbeiten bis zur vorliegenden Botschaft konnten gemäss Richtlinie Mehrwertabgeltung dem Mehrwertabgabe-Fonds verrechnet werden.

Die Aufwendungen für den Gestaltungsplan gemäss diesem Verpflichtungskredit werden für die Grundeigentümer/-innen vorfinanziert. Es wird jährlich eine Sollstellung im Umfang der Ausgaben, eine Einnahme gebucht, welche als langfristige Forderung in die Bilanz übertragen wird. Die Grundeigentümer/-innen werden bei Verkauf oder wenn die Baubewilligung vorliegt, die Aufwendungen zurückerstatten (siehe 4.3). Der Anteil der gemeindeeigenen Grundstücke (551, 585, 2477, 2674 und 2676) von CHF 77'500 wird bei Abschluss der Planung der

Einwohnergemeinde verrechnet. Da diese Parzellen dem Finanzvermögen zugewiesen sind, erfolgt diese Belastung direkt in der Bilanz mit einer entsprechenden erfolgswirksamen Neubewertung der Grundstücke.

Dadurch ergeben sich keine Auswirkungen auf die Nettoinvestitionen bzw. das Ergebnis der Gemeinderrechnung. Es ergibt sich nur ein liquiditätsmässiger Abgang bei den flüssigen Mitteln, welche sich bei Zahlung der verfügbaren Beitragsplanbeiträge wieder ausgleicht. Die Gemeinde trägt das Restrisiko für diese bevorschussten Beiträge, bis die Geldbeträge fliessen.

Die Verbuchung ist mit der kantonalen Finanzaufsicht abgesprochen und im Finanzplan entsprechend berücksichtigt.

Aufgrund der Planungstermine ergeben sich folgende liquiditätswirksamen Veränderungen für die Gemeinde Windisch:

Jahr	Planungsphase	Kosten*	Kostenanteil Gemeinde Windisch (5%)*
2024	Grundlagenermittlung; Kommunikation	CHF 345'000	CHF 17'250
2025	Studienauftrag	CHF 710'000	CHF 35'500
2026	Richtkonzept	CHF 180'000	CHF 9'000
2027	Erschliessungs- und Gestaltungsplan	CHF 157'500	CHF 7'875
2028	Erschliessungs- und Gestaltungsplan	CHF 157'500	CHF 7'875
Total		CHF 1'550'000	CHF 77'500

*inkl. Anteil Kommunikation, Nebenkosten, zusätzliche Reserven und MwSt.

5 Termine

5.1 Planungstermine

Genehmigung Verpflichtungskredit	Oktober 2023
Verfügung Beitragsplan	Dezember 2023 / Januar 2024
Evaluation Planerteam (freihändiges Verfahren)	Dezember 2023 bis Februar 2024
Grundlagenermittlung	Februar - Dezember 2024
Studienauftrag	ganzes Jahr 2025 - Frühjahr 2026
Richtkonzept	ganzes Jahr 2026
Gestaltungs- und Erschliessungsplanverfahren	2027 - 2028
voraussichtliche Genehmigung Gestaltungsplan	Frühjahr 2029
Baugesuche 1. Etappe	2029
voraussichtlicher Baustart 1. Etappe	2030/2031

Für den detaillierten Zeitplan wird auf die Beilage 2 der Absichtserklärung verwiesen.

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, 105, 108, 111, 112 und weitere.

6.2 Organisation

Die Organisation wird wie folgt aufgebaut:

6.2.1 Gesamtprojektleitung

Alle Grundeigentümer/-innen sind in der Gesamtprojektleitungsgruppe zusammengeschlossen. Die Gemeinde Windisch ist als eine der Eigentümer/innen und als genehmigendes Organ in einer Doppelrolle. Die Gemeinde leitet die Gesamtprojektleitungsgruppe.

6.2.2 Projektleitung

Die Gemeinde Windisch, vertreten durch den Gemeinderat, hat die Projektleitung inne und tritt als Auftraggeberin nach aussen auf.

6.2.3 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium beurteilt die Konzepte und Studien, arbeitet bei der Formulierung der Aufgabenstellung mit und spricht jeweils Empfehlungen zur Weiterbearbeitung aus.

Das Beurteilungsgremium setzt sich paritätisch aus Fach- und Sachexperten/-innen zusammen.

Für die Vertretung der Grundeigentümer/-innen als Sachexperten des Beurteilungsgremiums gilt:

Jede Grundeigentümerin / jeder Grundeigentümer, der einen Flächenanteil von mehr als 50% der Gesamtfläche des Entwicklungsgebietes innehat, muss im Beurteilungsgremium vertreten sein.

Die für die paritätische Vertretung erforderliche Anzahl weiterer Grundeigentümer/-innen des Beurteilungsgremiums werden seitens der Gesamtprojektleitungsgruppe ins Beurteilungsgremium delegiert. Weitere Grundeigentümer/-innen können als Sachexperten ohne Stimmrecht im Beurteilungsgremium Einsitz nehmen.

Die Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums kann pro Planungsschritt wechseln.

6.3 Ansprechpartner

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

Ansprechpartnerin des Gemeinderates

Isabelle Bechtel

Ansprechpartner der Verwaltung

David Beerli

6.4 Instrumente

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

6.5 Risiken

Phasenabschlüsse und wichtige Entscheide sind durch den Gemeinderat zu fällen.

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

Das finanzielle Risiko durch die Vorfinanzierung durch die Gemeinde ist gering, da die finanziellen Beiträge der einzelnen Grundeigentümer/-innen durch das Grundpfandrecht sichergestellt sind.

7 Würdigung Gemeinderat

Der Gemeinderat orientiert sich in seinen Legislaturzielen an der Vision, dass Windisch in bewusst und ökologisch gestalteten Lebensräumen wächst. Die räumliche Entwicklung erfolgt qualitativ hochwertig und unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeit, Ökologie und soziokulturellen Themen. Nach dem Natur- und Landschaftskonzept NLEK bietet sich das Gebiet «im Winkel» für eine qualitative und quantitative Freiraumentwicklung an, u. a. für Freizeitgärten, Naherholung und gemeinschaftliche Aussenräume.

Mit dem Gestaltungsplan werden attraktive Wohnungen am Siedlungsrand gefördert und neue sowie bestehende Gewerbebetriebe in der Mischzone weiterentwickelt. Dies fördert langfristig die Steuereinnahmen und stärkt die Wirtschaft.

Der Planungsprozess ermöglicht eine hohe Qualität der künftigen Bebauung mit Schwerpunkt auf wertvolle Frei- und Aussenräume. Der funktionstüchtige Frischwasserkanal von Hausen nach Königsfelden sowie auch die Baumallee entlang des Schützenhausweges werden erhalten. Der Prozess wird vom Gemeinderat als realistisch und kosteneffektiv beurteilt. Ihm ist es wichtig, dass dieser von allen Grundeigentümer/-innen mitgetragen wird und ein Austausch mit der Bevölkerung stattfindet.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der Erarbeitung des Gestaltungsplans «im Winkel» zeitnah eine Bebauung umgesetzt wird, die den städtebaulichen, ökologischen und wirtschaftlichen Bedürfnissen der Gemeinde entspricht.

8 Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat wie folgt Beschluss zu fassen:

Der Einwohnerrat genehmigt den Verpflichtungskredit von brutto CHF 1'550'000 inkl. MwSt. für die Entwicklung des Gestaltungsplanes «im Winkel». Dieser schliesst den Gemeindeanteil von 5 % (CHF 77'500) für die gemeindeeigenen Parzellen ein.

Windisch, 11. September 2023

GEMEINDERAT WINDISCH



Heidi Ammon
Gemeindepräsidentin



Marco Wächter
Gemeindeschreiber I

Aktenauflage:

- Absichtserklärung im Winkel (anonymisiert)
- Beilagen zur Absichtserklärung (anonymisiert)
- Projekthistorie in Winkel