



Verpflichtungskredit

Gestaltungsplan «Vorder Chilefeld»

Inhalt

Zusammenfassung	3
1 Ausgangslage	4
1.1 Projektübersicht.....	4
1.2 Grundlagen zur Botschaft.....	4
2 Rahmenbedingungen	5
2.1 Sondernutzungsplanung.....	5
2.2 Bauzonen	5
2.3 Eigentumsverhältnisse	6
2.4 Mehrwertabgabe und Baupflicht	6
3 Planungsprozess	6
3.1 Potenzialstudie	6
3.2 Entwicklungszielbild.....	7
3.3 Konzeptphase	7
3.4 Richtprojekt	7
3.5 Entwurf Gestaltungsplan	7
3.6 Formelles Verfahren zum Gestaltungsplan	7
3.7 Kommunikation und Partizipation	8
4 Planungskosten.....	8
4.1 Kostenteiler und Verbindlichkeit	8
4.2 Finanzielle Auswirkungen	9
5 Planungstermine	9
6 Projektmanagement	10
6.1 Prozess	10
6.2 Organisation.....	10
6.3 Ansprechpersonen	10
6.4 Instrumente	10
6.5 Risiken	10
7 Würdigung Gemeinderat	11
8 Antrag	11

Zusammenfassung

Mit der Entwicklung des «Vorder Chilefeld» wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Das Gebiet kann mit einer gut gestalteten Überbauung dazu beitragen, das bestehende Quartier Unterdorf zu stärken. Die Baulandreserve ist insgesamt 6'500 m² gross.

Mit der letzten Zonenplanrevision wurde das Gebiet der Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht zugeordnet. Der Streifen südlich der W2 entlang des Waldrands wurde der Grünzone GR zugewiesen, ohne Gestaltungsplanpflicht.

Als Haupteigentümerin hat die Gemeinde Windisch die Pflicht, das Gebiet «Vorder Chilefeld» zu entwickeln. 18.47% der Fläche gehören privaten Eigentümer/innen.

Die Sondernutzungsplanung für das Gebiet «Vorder Chilefeld» zielt darauf ab, eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung, die einen qualitätsvollen Siedlungsrand bildet, zu ermöglichen. Der Eingliederung in das bestehende Quartier und in die Topografie sowie der Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Nach einer ersten Standortevaluation wurde im Jahr 2021 eine Potenzialstudie durchgeführt, welche die Machbarkeit von verschiedenen Bebauungsvarianten prüfte. Die Evaluation ergab, dass Reihenhaustypologien aus mehreren Gründen am zweckmässigsten sind.

Im Entwicklungszielbild wurden von 2022 - 2023 die «Spielregeln» für die nachfolgenden Phasen der Sondernutzungsplanung festgelegt. Konkret wurden die Zielvorgaben aus der BNO präzisiert und thematisch in die drei Bereiche Freiraum, Städtebau und Verkehr aufgegliedert. Um möglichst viele der betroffenen Interessensgruppen und Kommissionen in geeigneter Form miteinzubeziehen, wurden mehrere Mitwirkungsanlässe durchgeführt.

In der Konzeptphase mit Betriebs- und Gestaltungskonzept werden für den Bühlweg und den Nordtorweg verschiedene Erschliessungsvarianten entwickelt. Im Workshop-Verfahren wird ein Bebauungs- und Freiraumkonzept für das Gestaltungsplangebiet erarbeitet. Die Meinung der Beteiligten soll berücksichtigt werden. Zusätzlich wird die Partizipation des Quartiers einen wichtigen Teil des weiteren Planungsprozesses ausmachen. Dies wird durch ein Kommunikationskonzept unterstützt.

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 2030.

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 begleitet, das ein wichtiger Bestandteil des Prozesses darstellt. Die Planungstermine erstrecken sich über mehrere Jahre und beginnen mit der Genehmigung des vorliegenden Verpflichtungskredits. Voraussichtliche Genehmigung des Gestaltungsplans ist Anfang 2029.

Der Entscheid, in welcher Form das gemeindeeigene Bauland zur Bebauung abgegeben wird (Baurecht oder Verkauf), ist nicht Bestandteil der vorliegenden Botschaft. Der Planungsprozess im Chilefeld kann unabhängig vom Umgang mit dem Bauland durchgeführt werden.

Mit der vorliegenden Botschaft beantragt der Gemeinderat beim Einwohnerrat einen Verpflichtungskredit von CHF 470'000, wobei der Gemeindeanteil von CHF 383'190 beträgt.

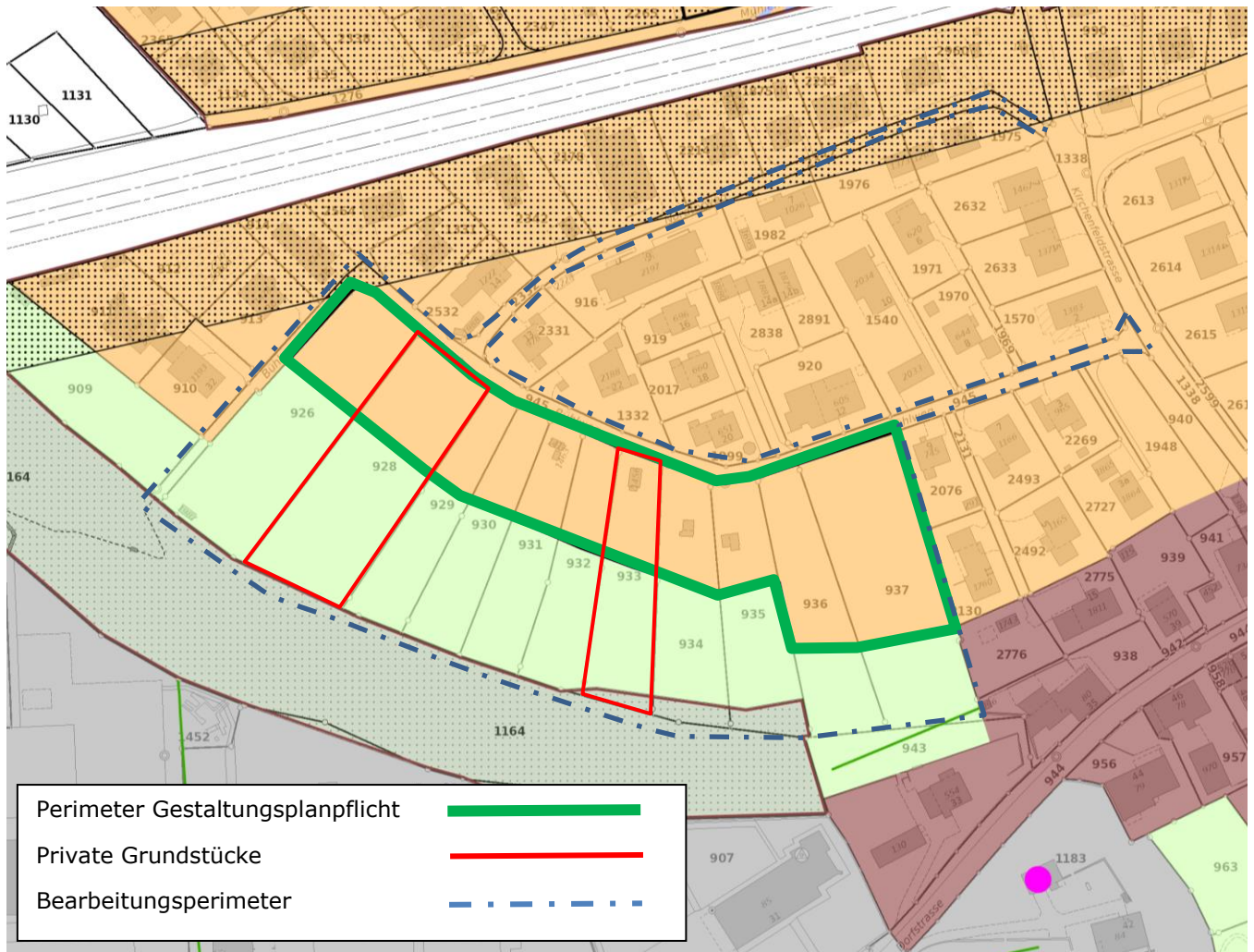
1 Ausgangslage

1.1 Projektübersicht

Das Entwicklungsgebiet «Vorder Chilefeld» liegt im Quartier Unterdorf entlang dem Bühlweg und ist eine rund 6'500 m² grosse Baulandreserve.

Mit der letzten Zonenplanrevision wurde das Gebiet der Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht zugeordnet. Der Streifen südlich der W2 entlang des Waldrands wurde der Grünzone GR zugewiesen, ohne Gestaltungsplanpflicht.

Als Haupteigentümerin hat die Gemeinde Windisch die Pflicht, das Gebiet «Vorder Chilefeld» zu entwickeln.



Übersicht Perimeter Gestaltungsplan «Vorder Chilefeld», Auszug Bauzonen- und Kulturlandplan Gemeinde Windisch

1.2 Grundlagen zur Botschaft

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

Übergeordnete Planungsinstrumente (siehe www.windisch.ch)

- 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 (grundeigentümerverbindlich)
- Bauzonen- und Kulturlandplan (grundeigentümerverbindlich)

Grundlagen der Gebietsentwicklung

- Entwicklungszielbild
- Projekthistorie

2 Rahmenbedingungen

2.1 Sondernutzungsplanung

Für die planungsrechtliche Sicherung mittels Gestaltungsplan wurden in der 2018 vom Einwohnerrat beschlossenen Bau- und Nutzungsordnung BNO folgende Zielvorgaben für das Gebiet «Vorder Chilefeld» definiert (vgl. Anhang I BNO):

«Mit dem Gestaltungsplan muss eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung gewährleistet werden, die einen qualitätsvollen Siedlungsrand bildet. Der Eingliederung in das bestehende Quartier und in die Topografie sowie der Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.»

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).

2.2 Bauzonen

Bauzone	Vollgeschosse	Ausnutzung	Grünflächenziffer	Gesamthöhe	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	Empfindlichkeitsstufe
Wohnzone 2	2	0.5	0.4	11 m	4 m	8 m	II

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

Die Grünzone GR dient der Erholung, als Spiel- und Grünanlage, der Gliederung des Baugebiets sowie dem Umgebungsschutz. Sie ist von allen Bauten freizuhalten, die nicht dem Zweck der Zone entsprechen. Zulässig sind Spiel-, Aufenthalts- und Erholungseinrichtungen wie z. B. offene Sitzplätze, Veranden, Sitzbänke, ansprechend gestaltete Sichtschutzwände, sickerfähige Plattformen, Garteninstallationen, Spielgeräte und dgl. Einzelne Gebäude mit einer Grundfläche von 15 m² und einer traufseitigen Fassadenhöhe von 3 m, welche zur Pflege und zum Unterhalt der Zone nötig sind, können bewilligt werden. Im "Vorder Chilefeld" sind Familiengärten in der Grünzone explizit erlaubt (vgl. § 31 BNO).

2.3 Eigentumsverhältnisse

Parzellen Nr.	Zonierung	Eigentum	Fläche im GP-Perimeter	Anteil in %
926	W2, Grünzone	Einwohnergemeinde Windisch	690 m ²	10.53 %
928	W2, Grünzone	Gesamteigentum privat 1	783 m ²	11.95 %
929	W2, Grünzone	Einwohnergemeinde Windisch	326 m ²	4.97 %
930	W2, Grünzone	Einwohnergemeinde Windisch	339 m ²	5.17 %
931	W2, Grünzone	Einwohnergemeinde Windisch	357 m ²	5.45 %
932	W2, Grünzone, Wald	Einwohnergemeinde Windisch	369 m ²	5.63 %
933	W2, Grünzone, Wald	Gesamteigentum privat 2	427 m ²	6.52 %
934	W2, Grünzone, Wald	Einwohnergemeinde Windisch	482 m ²	7.36 %
935	W2, Grünzone, Wald	Einwohnergemeinde Windisch	459 m ²	7.00 %
936	W2, Grünzone	Einwohnergemeinde Windisch	762 m ²	11.63 %
937	W2, Grünzone	Einwohnergemeinde Windisch	1'559 m ²	23.79 %
Total			6'553 m²	100 %

2.4 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 01.08.2030. 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

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

3.1 Potenzialstudie

Nach einer ersten Standortevaluation wurde im Jahr 2021 eine Potenzialstudie durchgeführt, welches die Machbarkeit von verschiedenen Bebauungsvarianten prüfte. In der Potenzialstudie haben sich die Reihenhaustypologien aus folgenden Gründen als am zweckmässigsten erwiesen:

- gute Einpassung ins Quartier
- Kompatibilität mit bestehender Parzellenstruktur
- Sichtbezüge zum Hang

Die Potenzialstudie bildete die Grundlage, um das Entwicklungszielbild auszuarbeiten.



ST | VAR4 Visualisierung 1



ST | Schwarzplan VAR4 | 1:2000

Ausschnitt Potenzialstudie

Für die weitere Projektentwicklung soll die Potenzialstudie jedoch keine Einschränkung darstellen.

3.2 Entwicklungszielbild

Im Entwicklungszielbild wurden von 2022 - 2023 die «Spielregeln» für die nachfolgenden Phasen der Sondernutzungsplanung festgelegt. Konkret wurden die Zielvorgaben aus der BNO präzisiert und thematisch in die drei Bereiche Freiraum, Städtebau und Verkehr aufgegliedert. Dazu wurden mehrere Mitwirkungsanlässe durchgeführt, um möglichst viele der betroffenen Interessensgruppen und Kommissionen in geeigneter Form miteinzubeziehen.

Das Entwicklungszielbild hat keine rechtliche Verbindlichkeit.

3.3 Konzeptphase

Betriebs- und Gestaltungskonzept Bühlweg/Nordtorweg/Kirchenfeldstrasse: Die Zufahrt von der Dorfstrasse zum Gebiet «Vorder Chilefeld» ist in Varianten zu prüfen und in einem Betriebs- und Gestaltungskonzept festzulegen. Damit wird möglich, dass der Strassenraum in die Gestaltung der künftigen Überbauung integriert wird.

Workshop-Verfahren: In der Potenzialstudie hat sich gezeigt, dass die gestalterische Freiheit aufgrund der Parzellenanordnung und der Tiefe der Wohnzone ab Bühlweg eingeschränkt ist. Mit einem Studienauftrag oder ähnlich aufwändigen Verfahren ist kein planerischer Mehrwert zu erwarten. Gestützt auf das Entwicklungszielbild wird daher eine Lösung mittels eines Workshopverfahrens gesucht.

Ein interdisziplinäres Planerteam, bestehend aus Architekten, Landschaftsarchitekten und 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, den Fachkommissionen der Gemeinde und dem Quartier gespiegelt. Dadurch entsteht ein gutes und tragfähiges Konzept.

3.4 Richtprojekt

Nach Abschluss des Workshopverfahrens erfolgt die Weiterbearbeitung zum Richtprojekt. Dieses dient als Grundlage für den Gestaltungsplan.

3.5 Entwurf Gestaltungsplan

Gestützt auf das Richtprojekt wird der Gestaltungsplan erarbeitet.

3.6 Formelles Verfahren zum Gestaltungsplan

Das formelle Gestaltungsplanverfahren ist in den §§ 23 - 28 Baugesetz geregelt.

3.7 Kommunikation und Partizipation

Bei der Erarbeitung des Entwicklungszielbilds wurde in einer breit abgestützten Mitwirkung die Bevölkerung einbezogen. Die Partizipation soll in der Entwicklung des Gestaltungsplans weiter ein wichtiger Bestandteil bilden. Dazu soll der Prozess durch ein gezieltes Kommunikationskonzept begleitet werden.

Die beiden privaten Grundeigentümer/-innen wurden bislang in bilateralen Gesprächen in die Entwicklung einbezogen. Sie werden, abgestimmt mit den öffentlichen Interessen der Gemeinde und fachlich fundierten Rückmeldungen, in die weitere Entwicklung eingebunden.

4 Planungskosten

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

Prozessschritt	Kosten
Potenzialstudie	abgeschlossen
Entwicklungszielbild	abgeschlossen
Kommunikations- und Partizipationskonzept	CHF 30'000
Konzeptphase	
- Betriebs- und Gestaltungskonzept	CHF 20'000
- Workshop-Verfahren	CHF 140'000
Beurteilungsgremium Workshop	CHF 25'000
Gipsmodell	CHF 10'000
Richtprojekt	CHF 80'000
Entwurf Gestaltungsplan	CHF 50'000
Formelles Gestaltungsplanverfahren	CHF 30'000
Nebenkosten	CHF 10'000
Zwischentotal 1	CHF 395'000
Reserve 10 %	CHF 39'500
Zwischentotal 2	CHF 434'500
MWSt. 8.1 %	CHF 35'200
Gesamtkosten Planungsverfahren (gerundet)	CHF 470'000

4.1 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.

Eigentum	Anteil in %	Kostenbeteiligung
Einwohnergemeinde Windisch	81.53 %	CHF 383'191
Gesamteigentum privat 1	11.95 %	CHF 56'165
Gesamteigentum privat 2	6.52 %	CHF 30'644
Total	100 %	CHF 470'000

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.

4.2 Finanzielle Auswirkungen

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

Die Kosten für den Gestaltungsplan hat mehrheitlich die Gemeinde als grösste Grundeigentümerin zu bezahlen. Da es sich um Baulandparzellen im Finanzvermögen handelt, werden die Kosten direkt über die Bilanz abgewickelt. Der Gestaltungsplan erhöht den Wert der Baulandparzellen. Nach Abschluss der Planung erfolgt eine Neubewertung der Grundstücke.

Die Planung verursacht somit einen Liquiditätsabgang ohne direkte Auswirkung auf die Erfolgs- oder Investitionsrechnung. Für eine Aufwertung des Baulandpreises im Verhältnis der Ausgaben für den Gestaltungsplan muss der Landwert pro m² von CHF 1'000 auf rund CHF 1'070 erhöht werden. Dies entspricht einem Buchgewinn im Umfang der Aufwendungen der Gemeinde für den Gestaltungsplan (CHF 383'191).

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

Aufgrund der Planungstermine ergeben sich folgende Aufwendungen für die Gemeinde Windisch:

Jahr	Planungsphase	Kosten für Gesamtperimeter*	Kostenanteil Gemeinde Windisch (81.53%)*
2024	Betriebs- und Gestaltungskonzept; Kommunikations- und Partizipationskonzept	CHF 61'000	CHF 49'733
2025	Workshop-Verfahren inkl. Beurteilungsgremium und Gipsmodell	CHF 217'000	CHF 176'920
2026	Richtprojekt	CHF 90'000	CHF 73'377
2027	Gestaltungsplanverfahren I	CHF 65'000	CHF 52'995
2028	Gestaltungsplanverfahren II	CHF 37'000	CHF 30'166
Total		CHF 470'000	CHF 383'191

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

5 Planungstermine

Genehmigung Verpflichtungskredit	Oktober 2023
Verfügung Beitragsplan	Dezember 2023 / Januar 2024
Evaluation Planerteam (freihändiges Verfahren)	Dezember 2023 bis Februar 2024
Betriebs- und Gestaltungskonzept / Kommunikations- und Partizipationskonzept	Februar - September 2024
Workshop-Verfahren	Oktober 2024 - Mitte 2025
Richtprojekt	bis 1. Quartal 2026
Gestaltungsplanverfahren	2027 - 2028
voraussichtliche Genehmigung Gestaltungsplan	Anfang 2029

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

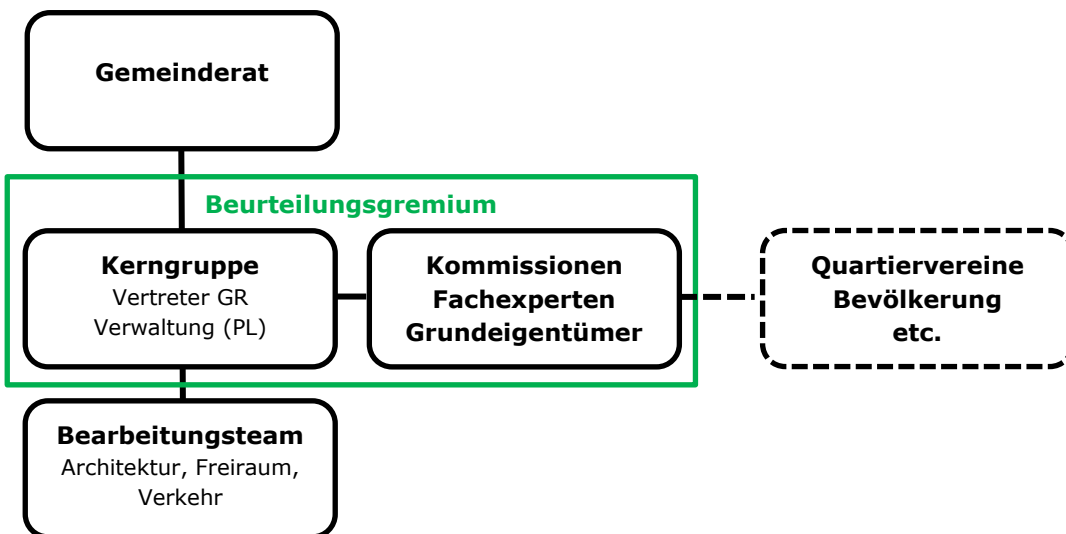
Die Organisation zur Planung wird wie folgt aufgebaut:

Auftraggeberin ist die Gemeinde Windisch, vertreten durch den Gemeinderat.

Eine Kerngruppe begleitet die Verfahrensschritte. Diese besteht aus einer Vertretung des Gemeinderates (Planung) und Vertretern der Verwaltung (Planung und Bau / Raumplanung). Die Projektleitung liegt bei der Bereichsleitung Raumplanung.

Zusammen mit externen Fachleuten (Städtebau, Architektur, Freiraumplanung/Landschaftsarchitektur, Verkehr) sowie Vertretungen der drei Fachkommissionen und den beiden privaten Grundeigentümer/innen wird das Beurteilungsgremium gebildet.

Gestützt auf die Beurteilung durch das Beurteilungsgremium beantragt die Kerngruppe dem Gemeinderat einen Variantenentscheid und das weitere Vorgehen.



6.3 Ansprechpersonen

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

Ansprechpartnerin des Gemeinderates
Ansprechpartner der Verwaltung

Isabelle Bechtel
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

Das Entwicklungsgebiet «Vorder Chilefeld» stellt eine Baulücke zwischen dem bestehenden Quartier und dem Waldgebiet dar. Die Gemeinde als grösste Grundeigentümerin steht in der Pflicht, eine Wohnüberbauung mit besonderer Qualität zu fördern, was mit den vorgesehenen Planungsschritten erfüllt wird.

Durch die Auftrennung in «Gestaltungsplan» und «Umgang mit gemeindeeigenem Bauland» kann der Planungsprozess unabhängig von finanz- und siedlungspolitischen Entscheidungen zu Verkauf oder Baurechtsvergabe innerhalb des vorgesehenen Zeitrahmens durchgeführt werden.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der Erarbeitung des Gestaltungsplans «Vorder Chilefeld» eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Bebauung in Unterwindisch umgesetzt wird. Damit wird der Vision aus den Legislaturzielen nach einer qualitativ hochwertigen Entwicklung unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeit, Ökologie und soziokulturellen Themen entsprochen.

8 Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat wie folgt Beschluss zu fassen:

Der Einwohnerrat genehmigt den Verpflichtungskredit von brutto CHF 470'000 inkl. MwSt. für die Entwicklung des Gestaltungsplanes «Vorder Chilefeld». Der Gemeindeanteil von 81.53 % (CHF 383'190) wird über das ordentliche Budget finanziert.

Windisch, 11. September 2023

GEMEINDERAT WINDISCH



Heidi Ammon
Gemeindepräsidentin



Marco Wächter
Gemeindeschreiber I

Aktenauflage:

- Bericht Entwicklungszielbild 2023
- Projekthistorie