

Gemeinde Windisch



Vorder Chilefeld

Entwicklungszielbild

04.04.2023



Gemeinde Windisch

Vorder Chilefeld

Entwicklungszielbild

Beschlossen vom Gemeinderat Windisch am 24.04.2023

IMPRESSUM

Auftragsnummer

Auftraggeber Gemeinde Windisch

Datum 04.04.2023

Datei H:\200_Projekte\1100\1400\1460_Windisch GP Vorder Chilefeld\02
Planung\12 Entwicklungszielbild\2023-04-04_Bericht
Entwicklungszielbild.docx

Seitenanzahl 26

Titelbild Luftbild (Google Maps)

VERFASSER

Manuel Basler Dipl. Kulturing. ETH / SIA / FSU Ba

Pascal Duppich BSc FHO in Raumplanung Du

David Reusser MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme Re

VERSIONEN

Index	Änderung	Verfasser	Datum
a	Entwurf für erste Mitwirkung	Re	22.03.2022
b	Zwischenstand	Ba	21.01.2023
c	Entwurf	Ba	06.02.2023
d	Entwurf	Ba	13.02.2023
e	Exemplar für den Gemeinderat	Ba / Du	17.02.2023
f	Vorabzug	Ba	29.03.2023
g	Exemplar Beschluss Gemeinderat	Ba	04.04.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	1
1.1 Raumplanung.....	1
1.2 Bedeutung des Entwicklungszielbildes	2
1.3 Partizipation	3
2. Entwicklungszielbild	5
2.1 Freiraum.....	5
2.2 Städtebau.....	7
2.3 Verkehr.....	9
Anhang A Anregungen Anwohner 2022	12
A.1 Freiraum.....	13
A.2 Städtebau.....	14
A.3 Verkehr.....	15
Anhang B Anregungen Anwohner 2023	17
B.1 Freiraum.....	17
B.2 Städtebau.....	18
B.3 Verkehr.....	19
Anhang C Zielbilder	20

1. Ausgangslage

1.1 Raumplanung

Das Areal Vorder Chilefeld liegt im Quartier Unterdorf und ist eine rund 6'500 m² grosse Baulandreserve. Die Einwohnergemeinde Windisch besitzt 9 der 11 sich im Areal befindenden Parzellen (siehe Abbildung 1). Als Haupteigentümerin hat die Gemeinde Windisch die Pflicht, das Gebiet Vorder Chilefeld zu entwickeln.

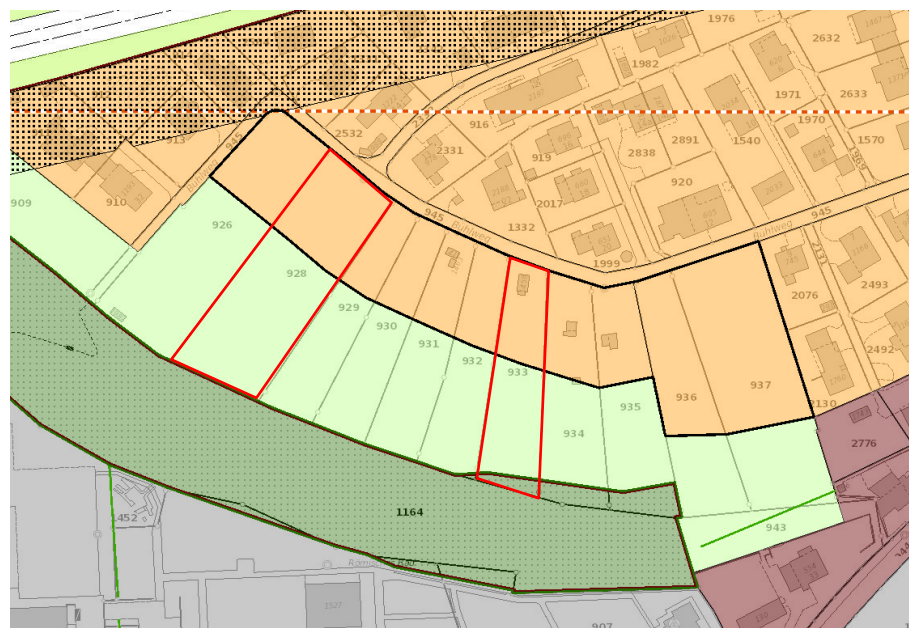


Abbildung 1: Übersicht Planungsperimeter (AGIS, Privatparzellen rot umrandet)

Das Gebiet liegt in der Wohnzone W2 und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Konkret werden in der BNO die folgenden Zielvorgaben für das Gestaltungsplangebiet Vorder Chilefeld formuliert.

Anhang I, Zielvorgaben gemäss § 9 Abs. 2 BNO

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

Zwischen dem Gestaltungsplanperimeter in der Wohnzone W2 und dem Wald ist eine Grünzone ausgeschieden, in welcher Familiengärten gemäss BNO erlaubt sind.

Grünzone, § 31 Abs. 3 BNO

Im "Vorder Chilefeld" sind Familiengärten explizit erlaubt.

1.2 Bedeutung des Entwicklungszielbildes

Im Entwicklungszielbild werden die «Spielregeln» für die nachfolgenden Phasen der Sondernutzungsplanung (Abbildung 1) festgelegt. Konkret werden die Zielvorgaben aus der BNO präzisiert und thematisch in die drei Bereiche Freiraum, Städtebau und Verkehr aufgegliedert.

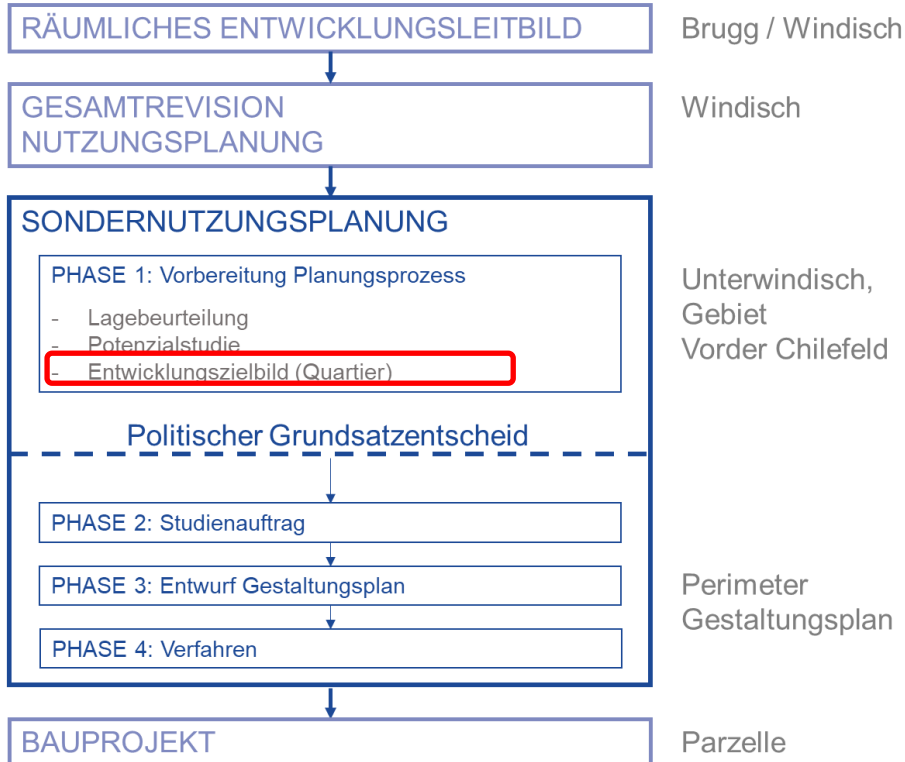


Abbildung 2: Einbettung des Entwicklungszielbilds in den gesamten Planungsprozess

Das Entwicklungszielbild als solches hat – wie die übrigen Produkte in der ersten Phase – keine rechtliche Verbindlichkeit. Es dient jedoch mehreren Zwecken, welche die Wichtigkeit des vorliegenden Dokuments unterstreichen:

- Wichtige Grundlage für politischen Grundsatzentscheid der Gemeinde (Entscheid Einwohnerrat):
 - > Welche Rolle übernimmt die Gemeinde im Planungsprozess?
 - > Welche Rolle als hauptsächliche Grundeigentümerin strebt die Gemeinde an?
- Frühzeitiger Einbezug der Bevölkerung und der relevanten Interessengruppen (siehe Kapitel 1.3).

Durch den Beschluss des Gemeinderates Windisch erlangt das Entwicklungszielbild Behördenverbindlichkeit und ist in den nachfolgenden Planungsschritten zu berücksichtigen. Massgebend sind die im Kapitel 2 grau hinterlegten Entwicklungsprinzipien Freiraum (F-1 bis F-5), Städtebau (S-1 bis S-5) und Verkehr (V-1 bis V-4).

1.3 Partizipation

Bei der Erarbeitung des Entwicklungszielbilds liegt ein wichtiger Fokus darauf, möglichst viele der betroffenen Interessensgruppen und Kommissionen in geeigneter Form miteinzubeziehen und so eine breit abgestützte Mitwirkung zu ermöglichen.

Grundeigentümer Privatparzellen

Mit den Grundeigentümern der beiden Privatparzellen fanden bilaterale Gespräche statt, um sie einerseits über den Stand der Arbeiten zu informieren sowie andererseits auch Inputs von ihrer Seite für die Zielbilder abzuholen.

Kommissionen Gemeinde

Die relevanten Kommissionen der Gemeinde Windisch (Kommission Natur und Landschaft, Planungs- und Baukommission, Verkehrskommission) wurden in zwei Stufen in die Erarbeitung der Zielbilder einbezogen.

Eine erste Runde fand vor der Erarbeitung der Zielbilder statt und diente primär der Vorstellung der Potenzialstudie sowie dem Abholen erster Grundgedanken zu den Zielen. In einer zweiten Runde wurde das erarbeitete Entwicklungszielbild nochmals in den Kommissionen gespiegelt und entsprechend ergänzt / angepasst.

Quartiervereine

Die betroffenen Quartiervereine Unterdorf (Standort des Vorder Chlefelds) und Mitteldorf (insbesondere durch Mehrverkehr an Dorfstrasse betroffen) wurden im Rahmen einer Sitzung über die Planungsarbeiten informiert sowie deren Inputs zum vorliegenden Entwurf abgeholt.

Mitwirkung Anwohner 2022

Für die interessierte Bevölkerung wurde im Mai 2022 während 2 Wochen ein Büro vor Ort eingerichtet, wo der Raumplaner der Gemeinde anwesend war. Dieses bot eine niederschwellige Möglichkeit, sich über die Planungsarbeiten zu informieren und die Zielbildentwürfe zu kommentieren und eigene Inputs einzubringen.

Ebenso fand am 5. Mai 2022 ein öffentlicher Mitwirkungsanlass statt, welcher in zwei Teile aufgegliedert wird. Nach einem geführten Spaziergang durchs Areal wurde ein Workshop zu den drei thematischen Zielbildern durchgeführt. Die Anregungen der Teilnehmenden finden sich in Anhang A, inkl. Verweis auf die erarbeiteten Entwicklungsprinzipien gemäss Kapitel 2.

Mitwirkung Anwohner 2023

Am 28. Februar 2023 wurde das überarbeitete Entwicklungszielbild der Bevölkerung vorgestellt und an Marktständen zu den drei Themenbereichen Freiraum, Städtebau und Verkehr diskutiert.

Der Verkehr war das dominierende Thema der Infoveranstaltung. Es gab bereits im Plenum spontane Wortmeldungen diesbezüglich und auch an den Marktständen gab es am meisten Rückmeldungen dazu. Nach der 1. Mitwirkung wurde eine Erschliessung über den Nordtorweg vom Planungsteam verworfen und die Zu- und Wegfahrt über den Bühlweg wurde im Entwicklungszielbild verankert. In der 2. Mitwirkung wurden aber zahlreiche Bedenken geäussert, dass die Einfahrt in den Bühlweg keinen Gegenverkehr zulasse und deshalb überdacht werden müsse. Die Erschliessung wird nun im Entwicklungszielbild offener formuliert, so dass Optionen über Bühlweg und Nordtorweg im weiteren Planungsprozess geprüft werden können.

Der Mehrverkehr durch die neue Bebauung Vorder Chilefeld sorgt allgemein für Bedenken. Im weiteren Planungsprozess sollten neben den bereits durchgeführten Verkehrszählungen deshalb auch die Fahrten zu den Schrebergärten genauer erfasst und Aussagen dazu gemacht werden, was deren Wegfall im Verhältnis zu den zu erwarteten Fahrten der neuen Anwohnenden bedeuten würde.

Betreffend die Bebauungstyologie gehen die Meinungen stark auseinander. Während einige sich möglichst kleine Volumen im Einfamilienhaus-Stil wünschen, sollte für andere anstelle von expliziten «Reihen-Einfamilienhäusern» nur von «Reihenhäusern» gesprochen werden. Wichtig ist hierzu zu betonen, dass im Entwicklungszielbild noch keine Bebauungstyologie festgelegt wird. Es spricht ausschliesslich von «geeigneten Typologien, einer ortsgerechten Dichte und einer angemessenen Durchlässigkeit, mit der sich die Bebauung im Vorder Chilefeld gut in die gewachsenen Quartierstrukturen und die vorherrschende Topografie einfügt».

Die Anregungen der Teilnehmenden finden sich in Anhang B.

2. Entwicklungszielbild

2.1 Freiraum

Analyse

Das Gebiet Vorder Chilefeld liegt nördlich von einem wertvollen Waldstandort. Neben der Funktion als Lebensraum hat der Wald auch einen positiven Effekt auf das Siedlungsklima. Die Klimaanalysekarte (Abbildung 3) zeigt einen deutlichen Kaltluftstrom vom Wald in Richtung Siedlungsgebiet. Ein Wärmeinseleffekt, wie im Zentrum von Windisch oder im Kunzareal (rote Flächen), liegt im Vorder Chilefeld nicht vor.



Abbildung 3: Klimaanalysekarte (AGIS, 2023)

Die bestehenden Schrebergärten bieten einen wertvollen Naherholungsraum (Abbildung 4). Je nach Bewirtschaftung stellen sie zudem eine hochwertige ökologische Infrastruktur dar.



Abbildung 4: Schrebergärten

Im Bauzonenplan ist auf den Parzellen 943 und 937 im Osten des Areal eine geschützte Hecke eingetragen (Abbildung 1, Seite 1). Diese dient der Vernetzung der Grünräume im Siedlungsgebiet.

Entwicklungsprinzipien Freiraum

- F-1. Das Areal wird naturnah gestaltet und den spezifischen Gegebenheiten (feuchtes Areal, seltener Waldstandort) Rechnung getragen.
- F-2. Die vorhandenen Schutzobjekte (Feldgehölz) werden in ein arealübergreifendes Freiraumkonzept integriert, so dass sie ihre Funktion als Vernetzungselement wahrnehmen können.
- F-3. Im Bereich des Waldrandes werden punktuelle ökologische Aufwertungen geprüft und in das Freiraumkonzept integriert.
- F-4. Der Übergang von der Siedlung zum Wald wird so gestaltet,
 - o dass genügend Sichtbezüge von der Strasse bis zum Wald erhalten bleiben;
 - o dass die Kaltluftströme weiterhin das Quartier erreichen können.
- F-5. Das Freiraumkonzept beinhaltet auch den Umgang mit den bestehenden Familien-/ Schrebergärten.



Abbildung 5: Entwicklungszielbild Freiraum

Zu vermeiden	Stattdessen
Durch Einfriedungen und Sichtschutz abgetrennte Gärten ohne gemeinsame Zugänge zum Aussenraum und ohne Sichtbezüge zum Wald	Offene und transparente Gestaltung der gemeinschaftlichen Freiräume, unter Wahrung der Privatsphäre für die einzelnen Wohneinheiten
Grossflächige ökologische Aufwertungsmaßnahmen am Waldrand ohne Bezug zur Siedlung	Gestalten von erlebbaren Naturelementen, welche einen natürlichen Übergang vom Wald zur Siedlung schaffen

2.2 Städtebau

Analyse

Dem Entwicklungszielbild ging eine Potenzialstudie voraus, welche das Ziel hatte, die Machbarkeit von verschiedenen Bebauungsvarianten zu prüfen (Abbildung 6). Neben der technischen Machbarkeit wurden auch wirtschaftliche Kriterien berücksichtigt, da sie als Grundlage für den politischen Grundsatzenscheid der Gemeinde dienen soll.

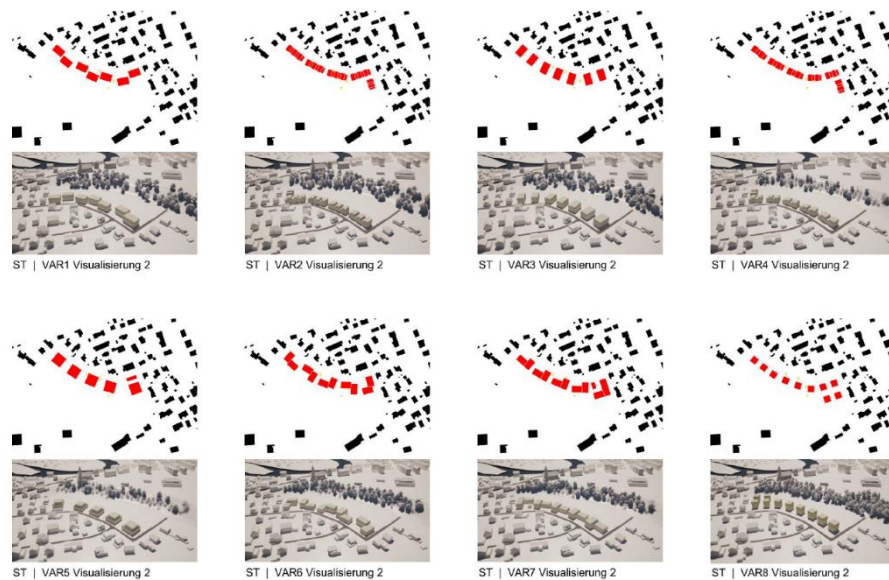


Abbildung 6: Bebauungsvarianten Potenzialstudie (Walker Architekten, 2021)

In der Potenzialstudie haben sich die Reihenhaustypologien (Abbildung 7) aus den folgenden Gründen als am zweckmässigsten erwiesen:

- Gute Einpassung ins Quartier
- Kompatibel mit best. Parzellenstruktur
- Sichtbezüge zum Hang

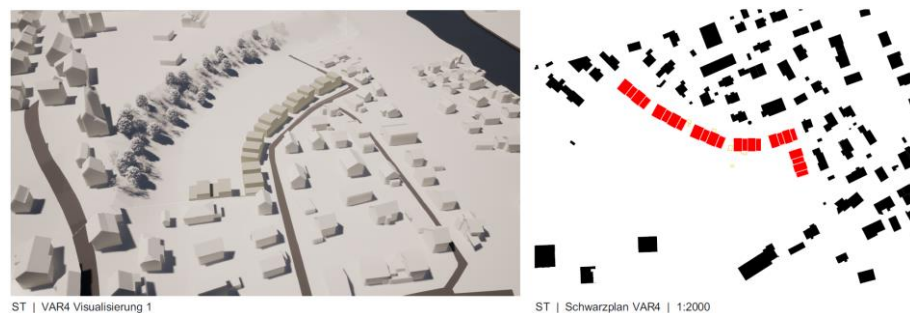


Abbildung 7: Reihenhaustypologie (Walker Architekten, 2021)

Für die weitere Projektentwicklung soll die Potenzialstudie jedoch keine Einschränkung darstellen, weshalb an dieser Stelle auf weitere Ausführungen verzichtet wird.

Entwicklungsprinzipien Städtebau

- S-1. Mit geeigneten Typologien, einer ortsgerechten Dichte und einer angemessenen Durchlässigkeit fügt sich die Bebauung im Vorder Chalefeld gut in die gewachsenen Quartierstrukturen und die vorherrschende Topografie ein.
- S-2. Eine umfassende Qualitätssicherung erfolgt in geeigneter Weise und zum richtigen Zeitpunkt. Diese ist sowohl im Gestaltungsplanverfahren als auch in einem nachgelagerten Konkurrenzverfahren möglich.
- S-3. Eine geschickte Unterteilung in private, öffentliche und halböffentliche Räume, unter Einbezug des Strassenraums, schafft Mehrwert für alle Nutzerinnen und Nutzer.
- S-4. Gemeinschaftliche Nutzungen und Begegnungsorte zur Förderung des Quartierbezugs werden im Rahmen der Arealentwicklung geprüft.
- S-5. Es wird eine ökologische Bauweise angestrebt.

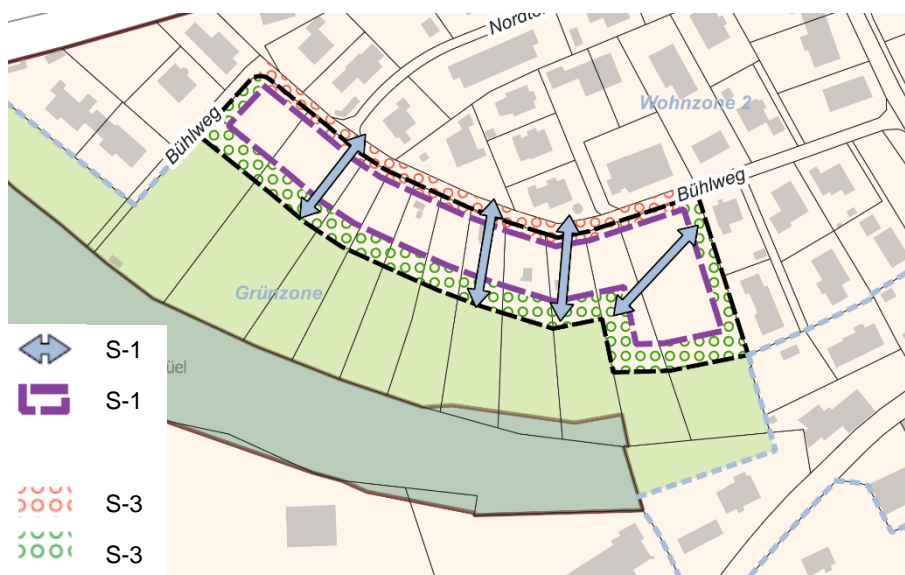


Abbildung 8: Entwicklungszielbild Städtebau

Zu vermeiden	Stattdessen
Grossmassstäbliche Bebauung mit «erdrückenden» Fassaden ohne Bezug zum Quartier	Quartierverträgliche Gebäudetypologien, welche den bestehenden Gebäuden am Bühlweg ein gleichwertiges Gegenüber schaffen
Überbauung ausschliesslich für Neuzuzüger, welche auswärts arbeiten (Schlafsiedlung)	Lebendiges Quartier mit altersdurchmischten Wohnformen und bezahlbaren Wohnungen; Integration der neuen Bewohnenden ins Quartier

2.3 Verkehr

Analyse

Erschliessung

Das Areal liegt am Bühlweg und ist ab der K117 via Dorfstrasse/Kirchenfeldstrasse erschlossen. Gemäss KGV ist der Bühlweg als Erschliessungsstrasse eingestuft. Nach der VSS-Norm 40 045, welche Erschliessungsstrassen noch weiter unterteilt, ist der Teil des Bühlwegs, der anschliessend in den Nordtorweg mündet, als Zufahrtsstrasse und der restliche Teil als Zufahrtsweg einzustufen (Abbildung 9). Dies bedeutet eine erforderliche Breite von 4.0 - 4.4 m resp. 3.0 - 3.4 m. Mit einer bestehenden Breite von 3.0 - 4.5 m ist der Bühlweg ausreichend dimensioniert.



Abbildung 9: Übersichtplan Unterdorf, Verkehr und Entwicklungsgebiete

Die nächstgelegene Bushaltestelle Windisch, Dammstrasse resp. Windisch, Löwen (Entfernung ca. 250 m) wird von der Linie 361 bedient und weist einen Halbstundentakt auf. Die Fahrzeit zum Bahnhof Brugg beträgt ca. 10 Minuten.

Für Velofahrende besteht nördlich des Bahndamms eine attraktive Verbindung zum Bahnhof Brugg (Entfernung ca. 1.5 km). Für Fussgänger besteht nebst der Erschliessung über Nordtor- und Bühlweg über einen kleinen Pfad eine Anbindung ans westlich gelegene Areal Königsfelden.

Verkehrsmessungen

An der Dorfstrasse und an der Kirchenfeldstrasse wurden im Oktober 2020 Verkehrsmessungen durchgeführt. Diese wurden im Juli 2022 (Kirchenfeldstrasse) und Januar 2023 (Dorfstrasse) wiederholt. Am Bühlweg wurden im Mai 2022 die Verkehrsmengen erhoben.

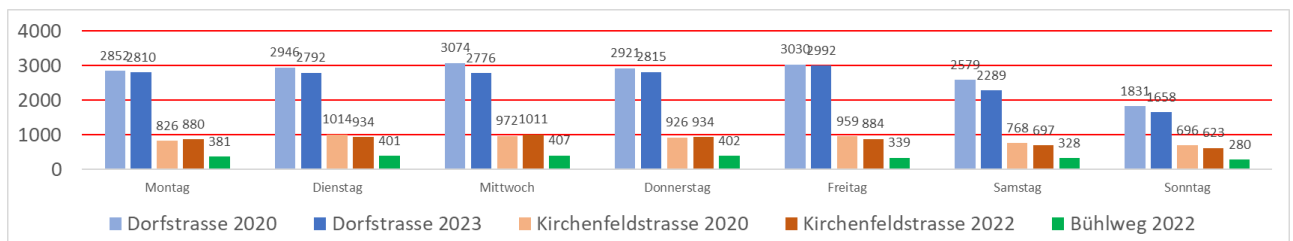


Abbildung 10: Verkehrszahlen Tageswerte Dorfstrasse / Kirchenfeldstrasse / Bühlweg

Der Vergleich zeigt, dass die 2020 und 2022/23 gemessenen Verkehrsmengen vergleichbar sind (Abbildung 10). Die Verkehrserhebungen haben zudem gezeigt, dass die überwiegende Mehrheit der Verkehrsteilnehmenden die signalisierte Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h einhält.

Entlang dem Bühlweg befinden sich einzelne Abstellplätze für die Schrebergärten (Abbildung 11). Das Nutzungskonzept bestimmt den zukünftigen Bedarf.



Abbildung 11: Parkplätze für Schrebergärten

Verkehrserzeugung

Gemäss Potenzialstudie können auf dem Areal 21 bis 33 Wohnungen realisiert werden. Die Verkehrserzeugung ist abhängig von der Anzahl Wohnungen, der Anzahl Parkplätze sowie weiterer Massnahmen zur Beeinflussung des Verkehrsverhaltens. Unter der Annahme, dass bei einer maximalen Zahl an Wohneinheiten von jeder Einheit täglich rund 2.5 Fahrten generiert werden, würden insgesamt täglich 80 bis 85 Fahrten erzeugt. Dies entspricht einer Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der Dorfstrasse um 3 % resp. auf der Kirchenfeldstrasse um 10 %. Zur Einordnung der Verkehrsmengen ist in Tabelle 1 ein Vergleich mit den weiteren Entwicklungsgebieten Kunzareal und Sommerau dargestellt.

Tabelle 1: Vergleich Verkehrserzeugung mit bestehender Verkehrsbelastung

		Dorfstrasse	Kirchenfeldstrasse
Verkehrszählung 2022/23	(Durchschnitt Mo-So, pro Tag)	2590	852
Anteil Fahrten Kunzareal	(Messung / Schätzung 2019)	435	-
Zusätzliche Fahrten Vorder Chilefeld	(Schätzung)	85	10%
Zusätzliche Fahrten Sommerau	(Schätzung)	100	12%

Der Vergleich zeigt, dass das Gebiet Vorder Chilefeld eines von mehreren Verkehrserzeugern im Quartier Unterwindisch darstellt. Aufgrund der Erschliessung des gesamten Quartiers über die Dorfstrasse ist eine Minimierung des Verkehrsaufkommens im Interesse der Gemeinde.

Entwicklungsprinzipien Verkehr

- V-1. Die Zufahrt von der Dorfstrasse zum Gebiet Vorder Chilefeld ist im weiteren Planungsprozess in Varianten zu prüfen und in einem Betriebs- und Gestaltungskonzept festzulegen.
- V-2. Die Anbindung und die Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr werden gestärkt (Verbindung zur Dorfstrasse, zur Bushaltestelle, durch den Wald, Anbindung an Veloschnellroute Richtung Bahnhof).
- V-3. Mittels geeigneter Vorgaben (z.B. autoarmes Wohnen, Vorgaben zum Wohnungsspiegel, etc.) wird im Gestaltungsplan auf das Verkehrsaufkommen Einfluss genommen. Ziel ist, einen möglichst geringen Teil des Mehrverkehrs durch MIV-Fahrten abzuwickeln.
- V-4. Der Strassenraum ist Teil des Gesamtkonzepts und wird bei der Planung mitgedacht.

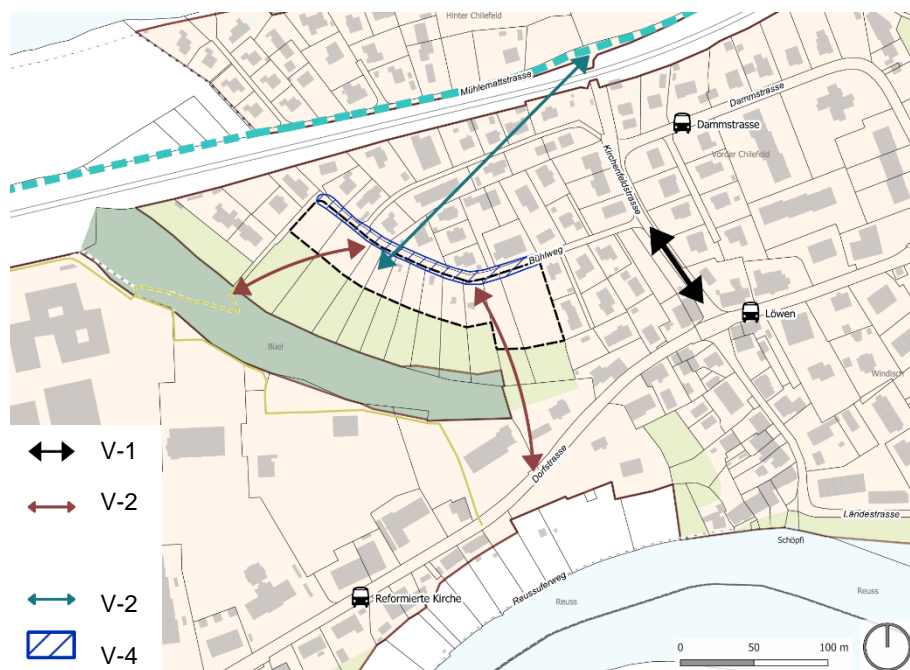


Abbildung 12: Entwicklungszielbild Verkehr

Zu vermeiden	Stattdessen
Schaffen von grossen Parkplatzkapazitäten und damit Schaffen von Anreizen für die Benutzung des eigenen Fahrzeuges	Limitierung der Parkplatzzahl und Förderung von autoarmen Wohnformen sowie Carsharing-Angeboten mittels Mobilitätskonzept
Grosszügiger Ausbau des Bühlwegs und Anpassung an die Bedürfnisse des motorisierten Individualverkehrs	Integration des Bühlwegs in die Gestaltung der Bebauung und Priorisierung der Bedürfnisse des Fuss- und Veloverkehrs und der Verkehrssicherheit

A.1 Freiraum

Themen	Individuelle Anliegen Freiraum
Übergang Siedlung - Kulturland über gesamtes Areal denken 10 Post-its Ziel F-4	<ul style="list-style-type: none"> • Sichtbezug Wald • Freiraum als Naturraum belassen • Bauinstallationsplatz in Grünzone • Grünzone offen für alle • Zwischen Gebäuden und Wald Begegnungszone • öffentlicher Begegnungsort / Freiraum • Grünzone bleibt der Öffentlichkeit zugänglich • Zwischenweg von Bühlweg zu Wald • Offene Struktur durchlässig • Massstabswechsel fließend an Schnittstellen
Umgang mit Familien-/ Schrebergärten im Gesamtkonzept thematisieren 10 Post-its Ziel F-5	<ul style="list-style-type: none"> • Freiraum ohne Familiengärten – Spielbereich • Ersatzstandorte für Pachtgärten? • künftig keine Gärten für Externe • künftig keine Schrebergärten • Garten für Bewohner • Künftige Gärten: Erschliessung und Parkplätze? • Gärten zu Neubauprojekt • Grünzone für quartierbezogene Nutzung • Spielplatz
Prüfen von ökologischen Aufwertungen am Waldrand 4 Post-its Ziel F-3	<ul style="list-style-type: none"> • Werden Verbände wie Pro Natura (Wald, Hecke) und VCS miteinbezogen? • Aufwertung / Erhalt schützenswerter Arten im Wald • Ökologische Umgebungsgestaltung • Keine ökologische Aufwertung durch Tümpel = Mückenplage
Klima 3 Post-its Ziel F-4	<ul style="list-style-type: none"> • Kältestrom - Klimaverträgliche Raumplanung • Temperatur Nachtauskühlung vom Wald • Keine Sonne für Gärten
Lärm 3 Post-its In weiteren Planungsphasen prüfen	<ul style="list-style-type: none"> • Lärm in Quartier? • Schrebergärten verursachen Verkehr • Sichtschutz, Lärmwände für bestehende Häuser z.B. Bühlweg 11. Trennung durch Strasse, Grünfläche usw.
Kleintierhaltung 3 Post-its Projektunabhängig	<ul style="list-style-type: none"> • Hundespielplatz • Weiterhin Platz für Ziegen und Schafe • Weiterhin Kleintierhaltung
Diverse 3 Post-its In weiteren Planungsphasen prüfen	<ul style="list-style-type: none"> • Archäologie • Feuerstellen • Keine Steingärten

Themen	Individuelle Anliegen Städtebau
Gute Einpassung der Bebauung in gewachsene Quartierstruktur und Topographie 17 Post-its Ziel S-1	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsstil EFH-Quartier • Massstab und Charakter des Quartiers fortführen • Quartierbildverträglichkeit, keine MFH/ „Blöcke“ • Quartierbildverträglichkeit = max. 2 VG + Attika • Bauhöhe Begrenzung auf W2 • Einfamilienhaus mit einheitlichem Look • Baustil, Dichte und Höhe ins Quartier eingepasst • Setzung von Strasse rückversetzen • Gebäudekontur gegen Wald ansteigend
Bedürfnisgerechtes Wohnangebot 10 Post-its Ziel S-3 / S-4	<ul style="list-style-type: none"> • Genossenschaftlicher Wohnungsbau, Baurecht • Altersdurchmischtes Wohnen • Wohnformen: Eigentum, Miete, Subventioniert • (Junge) Familien als Zielgruppe • bezahlbarer Wohnraum für Windischer • Assistiertes Wohnen für Senioren • Möglichkeit privat Land zu erwerben • Qualität und Gemeinschaft VOR Rendite • Wohnungsgrösse an Homeoffice anpassen • Keine Lofts
Ökologische Bauweise anstreben 10 Post-its Ziel S-5	<ul style="list-style-type: none"> • ökologischer Bau, Fernwärme, Wärmeverbund • Energiekonzept Heizen+Warmwasser (kein Beitrag zu Winterstromlücke) • Holzbau, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung • Dachgestaltung, Fassadengestaltung anpassen • Kleinhäuser Tiny House hoch aber kleiner
Nutzungen 5 Post-its Ziel S-4	<ul style="list-style-type: none"> • Schulraum im Perimeter (Kindergarten?) • Neuer Kindergarten integrieren • Einkaufsmöglichkeiten prüfen • Quartierladen erhalten
Übergang zu bestehender Bebauung 4 Post-its Ziel S-1	<ul style="list-style-type: none"> • Private Grundstücke bleiben frei! • Keine "Staumauer" entlang Bühlweg – Durchgängigkeit, Durchlässigkeit mit quantitativ definiertem Ziel (z.B. 50% Fassade, 50% offen) • Durchlässigkeit zu Wald mind. 50% • Abstand zu bestehenden Häusern vergrössern
Umfassende Qualitätssicherung 3 Post-its Ziel S-2	<ul style="list-style-type: none"> • Projekt durch Gemeinde realisieren • Proaktive Information durch die Gemeinde (auch bei Realisierung) • Land im Baurecht
Quartierbezug 3 Post-its Ziel S-4	<ul style="list-style-type: none"> • Neue Bewohnende von Anfang ins Quartier integrieren • Wohnen mit Quartierbezug • Kein 2. Nordtorweg! (Bis 2018 7 Parteien, danach 2 neue Blöcke mit total 11 (?) Parteien)
Diverse 3 Post-its In weiteren Planungsphasen prüfen	<ul style="list-style-type: none"> • Gestaltungsplan inkl. Strasse und bis zum Waldrand • Heizung: Möglichkeit bestehende Häuser • Verbesserter Glasfaseranschluss

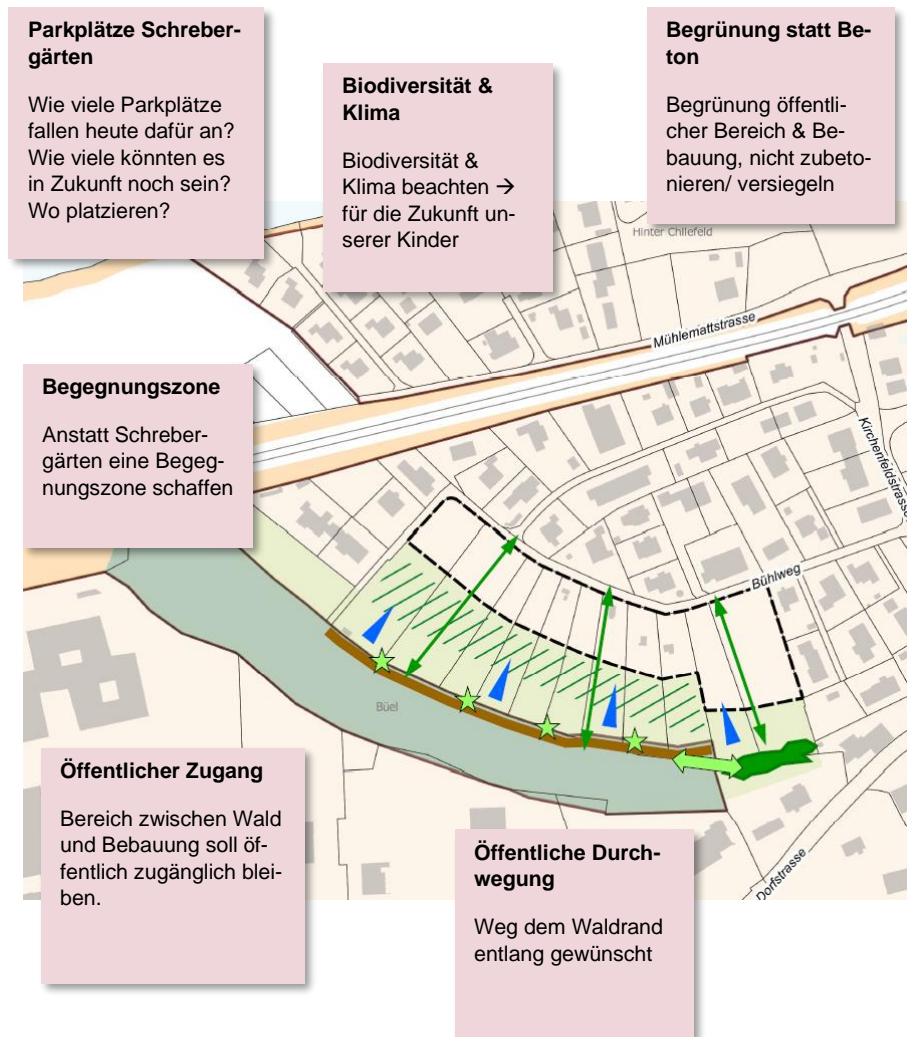
A.3 Verkehr

Themen	Individuelle Anliegen Verkehr
Einfluss auf das Verkehrsaufkommen nehmen 10 Post-its Ziel V-3	<ul style="list-style-type: none"> • Autoarmes oder -freies Wohnen • Mobility • Konzept "Wohnen ohne Auto" • Anzahl Whg. hat Einfluss auf Verkehr • Mehrverkehr ist nicht zumutbar • Allg. Mehrverkehr / ungelöste Verkehrsprobleme befürchtet
Strassenraum als Teil des Gesamtkonzepts bei der Planung mitdenken 9 Post-its Ziel V-4	<ul style="list-style-type: none"> • Verdoppelung Anwohner am Bühlweg • Kapazität Bühlweg sicherstellen • Abfallentsorgung Bühlweg optimieren • Strassenbreite Bühlweg optimieren • Begegnungszone Strasse 10km/h • Strasse ist Nadelör • Einbahnregime mit Begegnungszone • Bühlweg = Spielstrasse • Bühlweg in GP integrieren
Verkehrsmengen / Dorfstrasse 7 Post-its Projektunabhängig	<ul style="list-style-type: none"> • Aktuelle Verkehrszählungen Dorfstrasse Bühlweg Nordtorweg • Verkehrszählungsdaten offenlegen • Dorfstrasse als "Ganzes" • Dorfstrasse als Haupterschliessung Unterdorf • Was sind verträgliche Fahrtenanzahlen für Dorfstrasse? • Mehrverkehr auf Dorfstr. und Umgang damit
Erschliessung über Bühlweg 6 Post-its Ziel V-1	<ul style="list-style-type: none"> • Nur Anstösser auf Nordtorweg! • Kein Ringverkehr über Nordtorweg • Erschliessung hinreichend baulich ausstatten/mitdenken • Nordtorweg: nur Zubringerdienst • Kein Mehrverkehr über Nordtorweg
Anbindung Fussverkehr an Waldweg und zur Dorfstrasse 5 Post-its Ziel V-2	<ul style="list-style-type: none"> • Kinder: wie sicher ist Schulweg Bühlweg/Nordtorweg? • Waldweg optimieren • Schulwegsicherheit gewährleisten • Gute Schulweganbindung • Behinderte, Senioren, wo bleiben wir? Sicherheit!
Anbindung Fuss- und Veloverkehr an Bahnhof 5 Post-its Ziel V-2	<ul style="list-style-type: none"> • Gute ÖV-Erreichbarkeit zum Bhf Brugg • Veloanbindung südl. Bahndamm Richtung Gaswerkstr. • Weg Bahnhof-Unterdorf belassen
Tiefgarage 5 Post-its In weiteren Planungsphasen prüfen	<ul style="list-style-type: none"> • Quartierparkhaus? • Parkierung gemeinsam + unterirdisch • Unterniveaugarage • Quartierparking als Tiefgarage • Längs-Tiefgarage entlang Bühlweg
öV-Anbindung 3 Post-its Projektunabhängig	<ul style="list-style-type: none"> • ÖV 1/2h-Takt, auch am WE • Bessere ÖV-Anbindung (v.a. Randzeiten nachts/Wochenende) • Busverkehr auch nach 20 Uhr

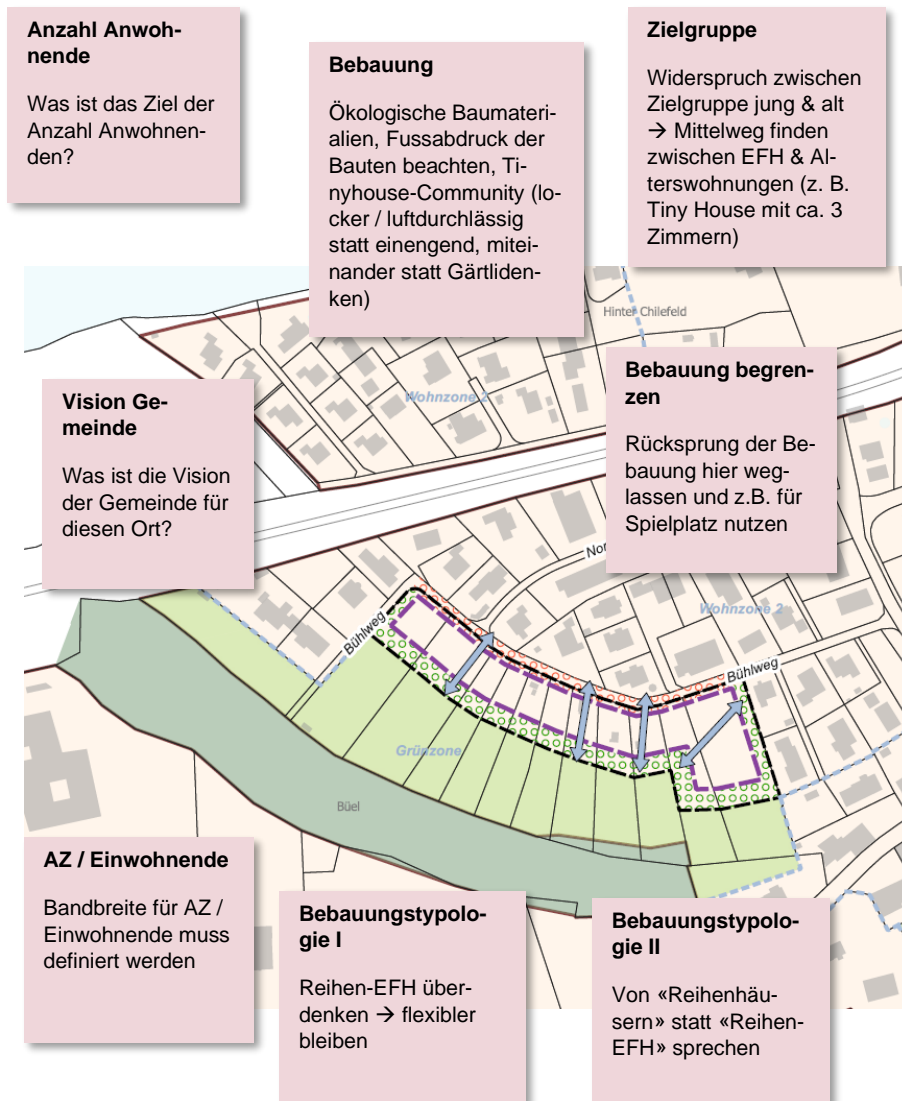
Themen	Individuelle Anliegen Verkehr
Diverse	<ul style="list-style-type: none"> • Baustellenverkehr einplanen
6 Post-its	<ul style="list-style-type: none"> • Baustellenverkehrsregime
In weiteren Planungsphasen prüfen	<ul style="list-style-type: none"> • Erschliessung mit Wasser, Energie, Gas: Müssen bestehende Leitungen vergrössert werden? • Signalisation Tempo 30 • Wende- und Kreuzungsmöglichkeit • Neue Bahndamm-Unterführung zur MIV-Erschliessung

Anhang B Anregungen Anwohner 2023

B.1 Freiraum



B.2 Städtebau



B.3 Verkehr








Anhang C Zielbilder

Gemeinde Windisch

Areal Vorder Chilefeld

Entwicklungszielbild Freiraum







Räumlich konkrete Ziele

-  Integration des vorhandenen Schutzobjekts (Feldgehölz) ins Gesamtkonzept (F-2)
-  Ökologische Aufwertungen am Waldrand punktuell prüfen (F-3)
-  Übergang Siedlung – Wald: Sichtbezüge (F-4)
-  Übergang Siedlung – Wald: Kaltluftströme (F-4)
-  Umgang mit Familien-/Schrebergärten im Freiraum thematisieren (F-5)

Weitere Ziele

- Naturnahe Gestaltung und Berücksichtigung der spezifischen naturräumlichen Gegebenheiten (feuchtes Areal, seltener Waldstandort), (F-1)

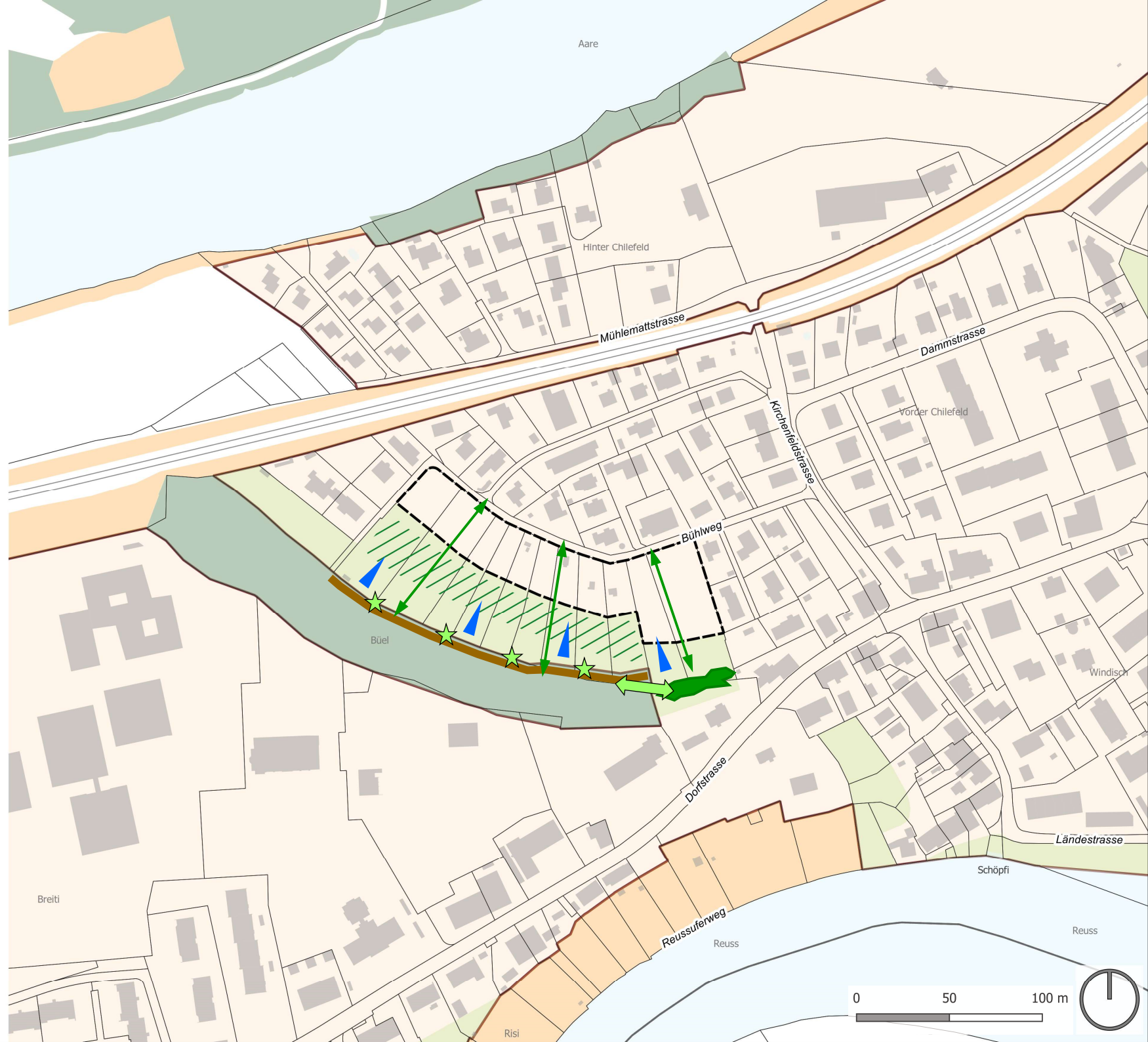
Orientierungsinhalt

-  Bereich mit Gestaltungsplanpflicht
-  Siedlungsgebiet mit Bauzonengrenze
-  Wald
-  Gewässer
-  Grünzone (innerhalb Bauzone)
-  Naturschutzzone (ausserhalb Bauzone)

Datum letzte Änderung: 15.2.2023
Autor: Duppich Pascal




STEINMANN
INGENIEURE UND PLANER AG

www.steinmann-ing.ch
Aarauerstrasse 69, 5200 Brugg, +41 56 441 16 16
Bahnhofstrasse 40, 5400 Baden, +41 56 200 18 60



Gemeinde Windisch Areal Vorder Chilefeld Entwicklungszielbild Städtebau







Räumlich konkrete Ziele

-  Angemessene Durchlässigkeit der Bebauung (S-1)
-  Bebauung fügt sich in die gewachsene Quartierstruktur und die vorherrschende Topographie ein (S-1)
-  Geschickte Unterteilung in öffentliche und halböffentliche Räume (orange) sowie private Räume (grün), (S-3)

Weitere Ziele

- Umfassende Qualitätssicherung in geeigneter Weise und zum richtigen Zeitpunkt (S-2)
- Gemeinschaftliche Nutzungen und Begegnungsorte zur Förderung des Quartierbezugs prüfen (S-4)
- Ökologische Bauweise anstreben (S-5)

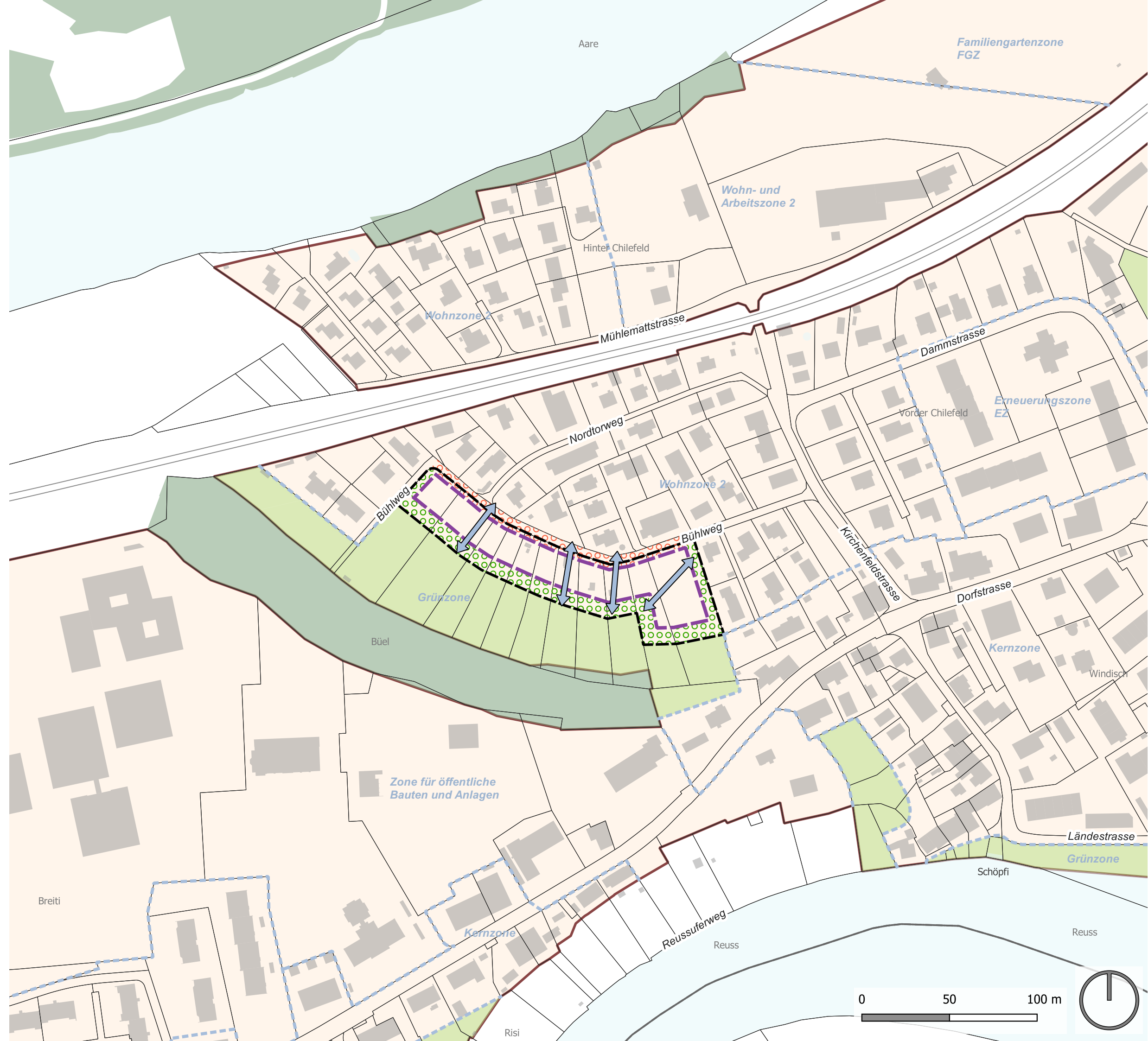
Orientierungsinhalt

-  Bereich mit Gestaltungsplanpflicht
-  Zonengrenzen Bauzonenplan
-  Grünzone (innerhalb Bauzone)
-  Siedlungsgebiet mit Bauzonengrenze
-  Wald
-  Gewässer

Datum letzte Änderung: 15.2.2023
Autor: Duppich Pascal

STEINMANN
INGENIEURE UND PLANER AG

www.steinmann-ing.ch
Aarauerstrasse 69, 5200 Brugg, +41 56 441 16 16
Bahnhofstrasse 40, 5400 Baden, +41 56 200 18 60



Gemeinde Windisch

Areal Vorder Chilefeld

Entwicklungszielbild Verkehr

Räumlich konkrete Ziele

- ↔ Zufahrt von der Dorfstrasse zum Gebiet Vorder Chilefeld in Varianten prüfen und im Betriebs- und Gestaltungskonzept festlegen (V-1)
- ↔ Anbindung Fussverkehr an Waldweg gewährleisten, neue Fussverkehrsverbindung zur Dorfstrasse prüfen (V-2)
- ↔ Gute Anbindung an Velovorzugsroute (V-2)
- ▭ Strassenraum als Teil des Gesamtkonzepts bei der Planung mitdenken (V-4)

Weitere Ziele

- Mit geeigneten Vorgaben im Gestaltungsplan Einfluss auf das Verkehrsaufkommen nehmen (V-3)

Orientierungsinhalt

- ▭ Bereich mit Gestaltungsplanpflicht
- Wald
- Gewässer
- Siedlungsgebiet mit Bauzonengrenze
- Grünzone

Öffentlicher Verkehr

- 🚌 Haltestellen Buslinie 361

Fussverkehr

- Wichtiger Fussweg

Veloverkehr

- Velovorzugsroute geplant

Datum letzte Änderung: 30.3.2023
 Autor: Duppich Pascal



www.steinmann-ing.ch
 Aarauerstrasse 69, 5200 Brugg, +41 56 441 16 16
 Bahnhofstrasse 40, 5400 Baden, +41 56 200 18 60

