

Mitwirkungsveranstaltung Vorder Chilefeld und Bühlweg

Zusammenfassung



Einleitung

An der Mitwirkungsveranstaltung zum Vorderen Chilefeld und zum Bühlweg vom Mittwoch, 4. Juni 2025 nahmen knapp 50 Personen teil. Im **1. Teil der Veranstaltung** wurde über den aktuellen Stand der Planung des Areals Vorder Chilefeld informiert und in Gruppen sowie anschliessend im Plenum über den Entwurf der Aufgabenstellung für den Wettbewerb diskutiert. Im **2. Teil der Veranstaltung** wurde den Teilnehmenden der Entwurf des Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) vorgestellt und anschliessend deren Rückmeldungen dazu abgeholt. Das Ergebnis der Diskussionen ist im vorliegenden Dokument zusammengefasst.

Teil 1: Vorder Chilefeld

1 Einführung ins Projekt

Areal Vorder Chilefeld

Nach der Begrüssung durch den zuständigen Gemeinderat Reto Candinas führte David Beerli die Teilnehmenden in das Projekt «Vorder Chilefeld» ein. Nach einer kurzen Übersicht über die laufenden Arealentwicklungen in der Gemeinde Windisch, erläuterte er die Besonderheiten des Areals Vorder Chilefeld. Im Vergleich zu anderen Arealentwicklungen handelt es sich dabei um eine relativ kleine Fläche mit Potenzial für 20 – 30 Wohneinheiten, jedoch ist der grösste Teil der Fläche im Eigentum der Gemeinde. Einzig zwei Parzellen befinden sich im Eigentum von Privaten. Der nördliche Teil des Areals Vorder Chilefeld im Quartier Unterdorf wurde bei der letzten Zonenplanrevision in die Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht eingezont. Der südliche Bereich wurde der Grünzone zugewiesen.

bisherige Planung

Für das Areal Vorder Chilefeld wurde in den Jahren 2022/2023 ein Entwicklungszielbild erarbeitet. Dies zeigt auf, wie sich das Areal zukünftig entwickeln soll. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungszielbildes fand ein Mitwirkungs- und ein Informationsanlass für die Öffentlichkeit statt. Das Entwicklungszielbild dient weiterhin als Grundlage für die weitere Planung des Areals.

nächster Planungsschritt

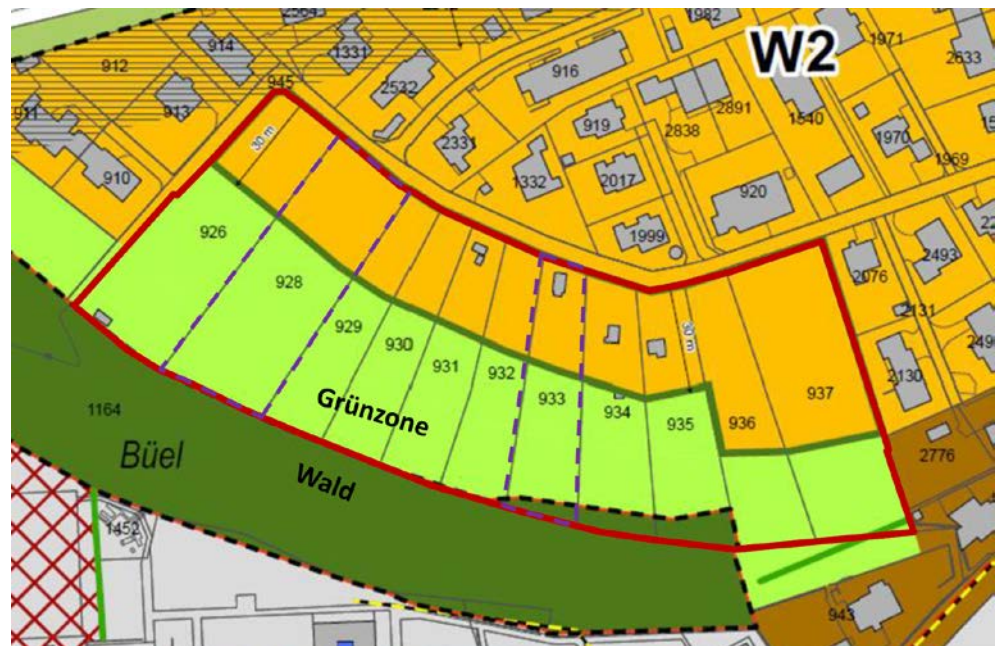
Die Gemeinde möchte das Areal im Baurecht einer gemeinnützigen Wohnbauträgerschaft abgeben. Um gleichzeitig eine geeignete Baurechtnehmerin und ein qualitativ hochstehendes Projekt zu finden, ist als nächster Schritt ein sog. kombinierter Investoren- und Projektwettbewerb geplant.

2 Entwurf Vergabekriterien und Aufgabenstellung

Für den Wettbewerb hat die Gemeinde zusammen mit dem Planungsbüro PLANAR einen Entwurf für die Vergabekriterien und die Aufgabenstellung formuliert. Das Entwicklungszielbild bildete dabei die Grundlage des Entwurfs. Die Ergänzungen gegenüber dem Entwicklungszielbild werden im Rahmen der Mitwirkungsveranstaltung den Teilnehmenden vorgestellt und anschliessend mit ihnen zusammen diskutiert. Der Entwurf sieht kurz zusammengefasst folgende Eckpunkte vor:

- » gemeinschaftliches und familienfreundliches Wohnen
- » Baurechtsvergabe an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft
- » Ziel 20 bis 30 Wohneinheiten
- » sozial und ökologisch vorbildliche Entwicklung
- » harmonische Einfügung in das bestehende Siedlungsbild / Quartier

- » ökologisch wertvoll gestalteter Siedlungsrand
- » zusammenhängende bauliche Entwicklung



Wettbewerbsperimeter (rot), private Parzellen (violett)

3 Ergebnis der Gruppendiskussionen

Fragen

Zum Entwurf der Aufgabenstellung werden den Teilnehmenden folgende Fragen gestellt:
*Sind Sie mit dem Entwurf der Aufgabenstellung im jeweiligen Themenfeld einverstanden?
Wenn nein, was würden Sie ändern? Haben Sie weitere Ergänzungen?*

Ablauf der Diskussion

Diese Fragen diskutieren die Teilnehmenden unterteilt nach Thema in 6 Gruppen:

- Vergabekriterien und Nutzung (2 Gruppen)
- Städtebau, Grün- und Freiräume (2 Gruppen)
- Energie, Verkehr, Nachhaltigkeit (2 Gruppen)

In allen Gruppen wurde angeregt mitdiskutiert. Die Gruppenmoderatorinnen und -moderatoren haben die Ergebnisse der Gruppendiskussionen stichwortartig festgehalten und anschliessend im Plenum vorgestellt. Im Anschluss wurden die Ergebnisse im Plenum vertieft diskutiert und ergänzt.

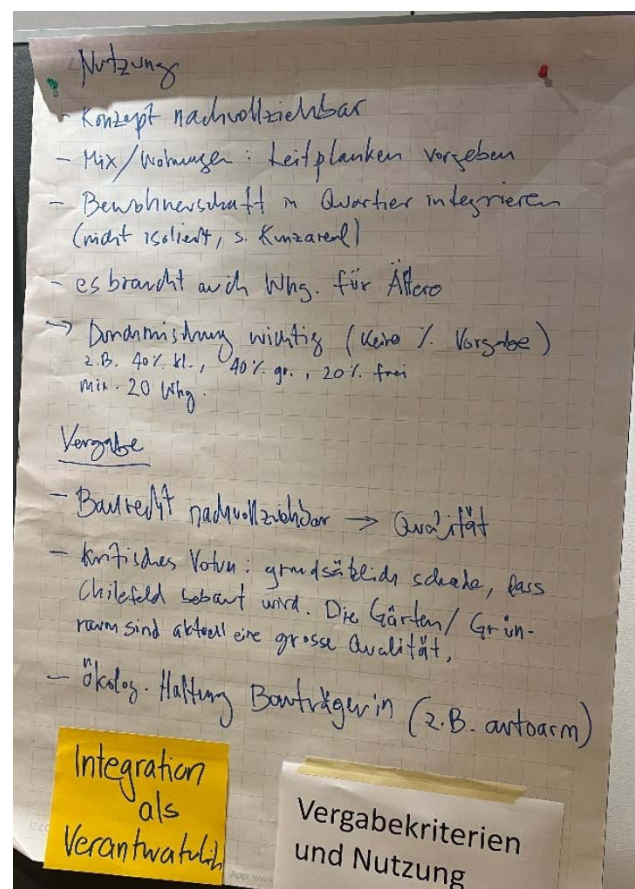
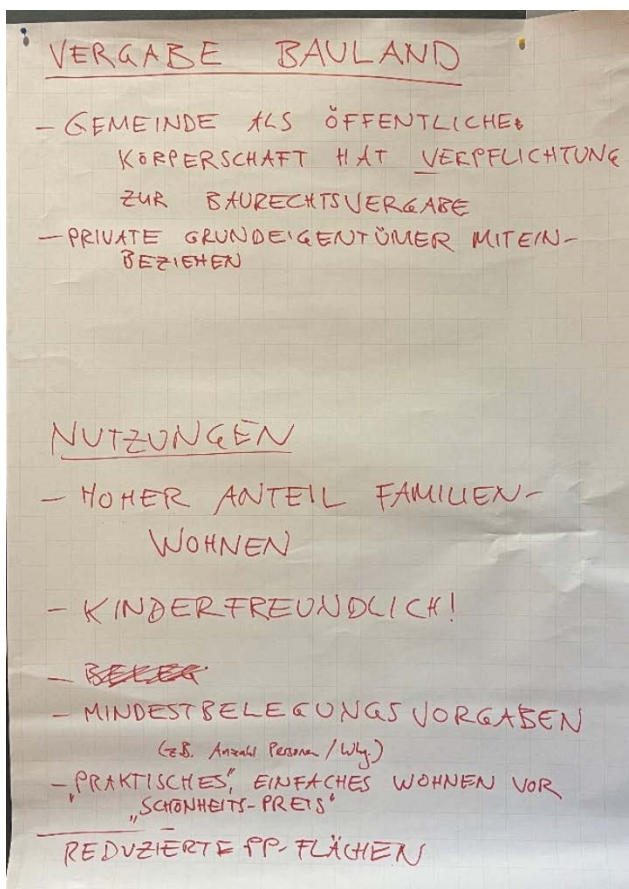
Ergebnis der Gruppendiskussionen

Die Ergebnisse der Gruppendiskussionen sind auf den nachfolgenden Seiten abgebildet. Die Ergänzungen aus dem Plenum sind auf den nachfolgenden Abbildungen als gelbe Post-its erkennbar.

Themenbereich Vergabekriterien und Nutzung

Beide Gruppen waren mit einer Vergabe der Grundstücke im Baurecht an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft / Stiftung im Grundsatz einverstanden. Ebenso dass die beiden privaten Grundeigentümer in die Überlegungen miteinbezogen werden. Bei der Wahl der Wohnbauträgerschaft soll darauf geachtet werden, dass diese ökologisch nachhaltig ausgerichtet ist.

Das Nutzungskonzept erachteten beide Gruppen als nachvollziehbar. Für den Wohnungsmix sollen jedoch nur grobe Leitplanken (aber keine fixen Prozente) vorgegeben werden. Zudem wurde darüber nachgedacht, ob Belegungsvorschriften verlangt werden sollen. Es wird erwünscht, dass sich die Bewohnerschaft der neuen Überbauung gut in das Quartier integriert.

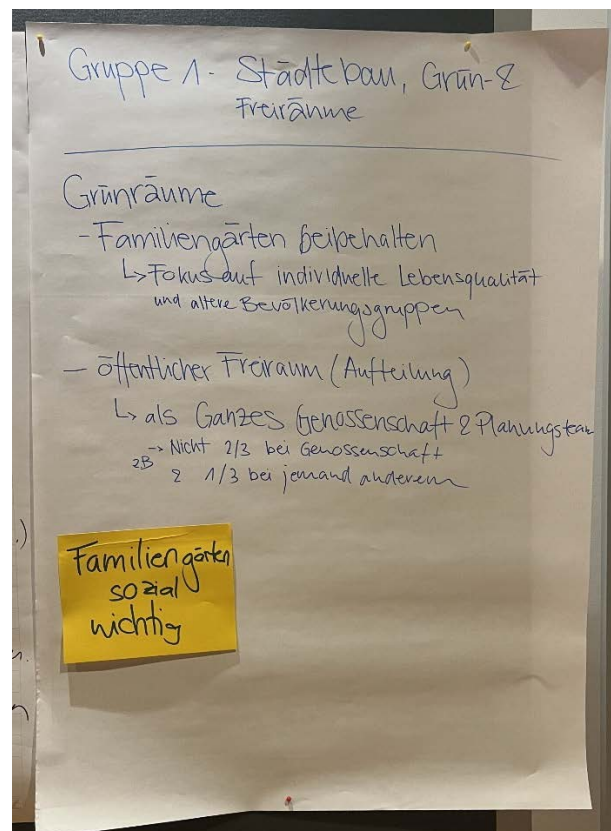
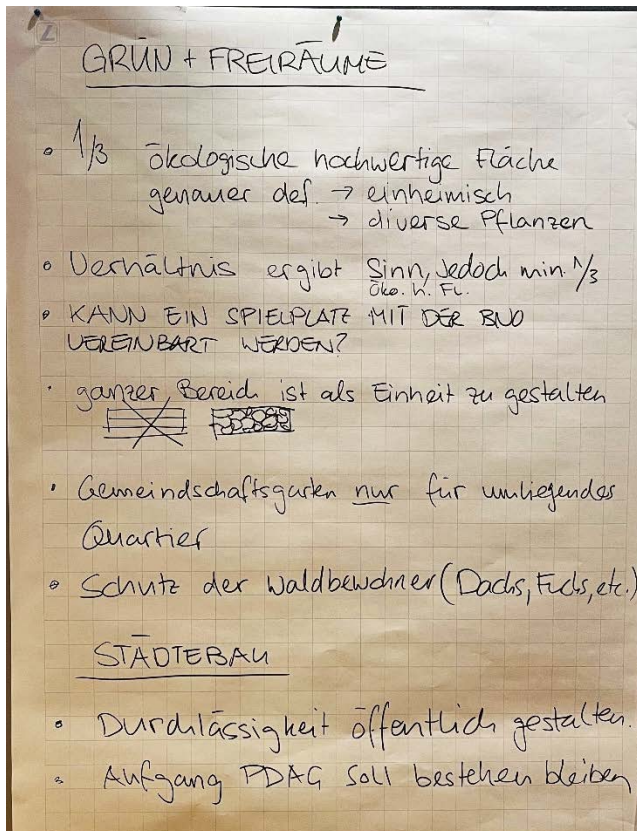


Themenbereich Städtebau, Grün- und Freiräume

Hinsichtlich städtebaulicher Vorgaben sind sich die beiden Gruppen einig, dass die Aufgabenstellung offen formuliert werden soll und grundsätzlich keine weiteren Ergänzungen notwendig sind. Es soll jedoch Wert daraufgelegt werden, dass das Areal öffentlich durchlässig ausgestaltet wird.

Heute trägt das Areal mit den Familiengärten zu einer Begrünung des Quartiers bei. Auch wenn das Areal zukünftig zumindest teilweise überbaut werden soll, soll ein möglichst grosser Grünanteil erhalten bleiben. Die Familiengärten seien insbesondere auch aus sozialer

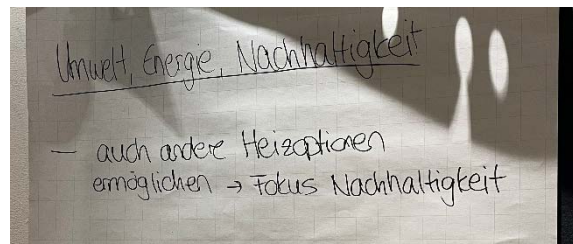
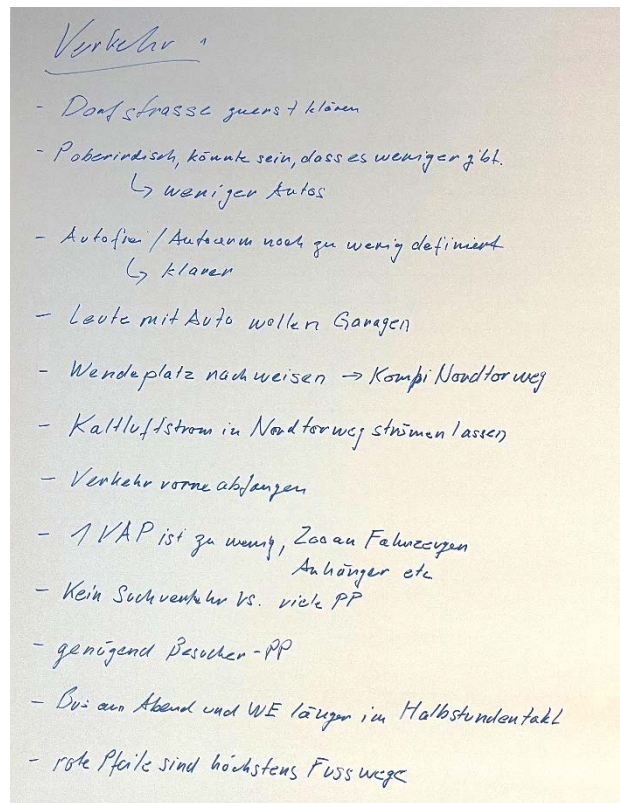
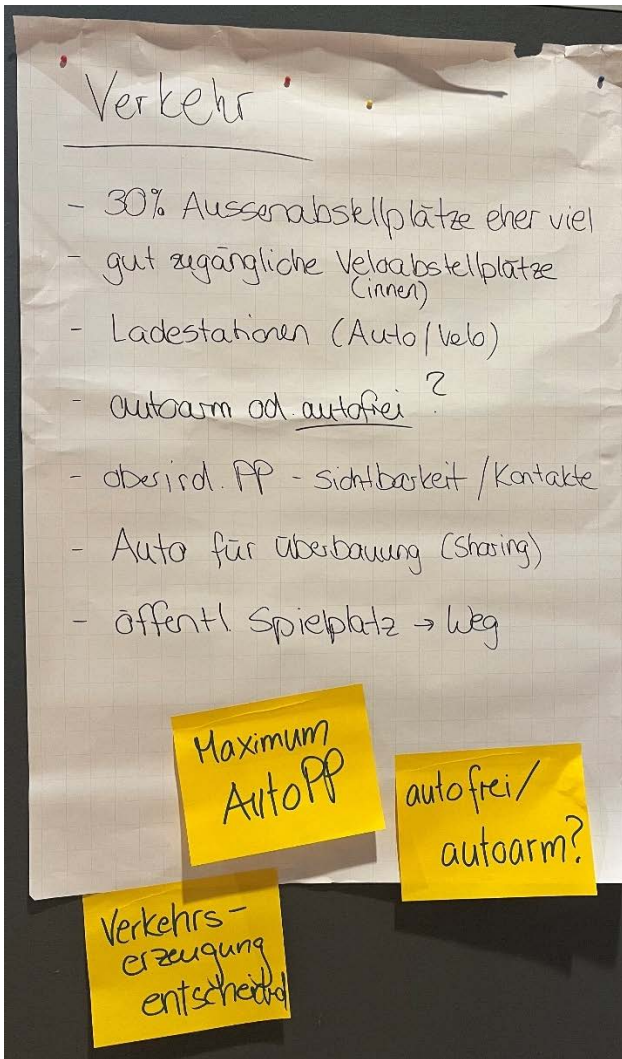
Sicht wertvoll für die heutigen Pächter/-innen. Daher soll geprüft werden, ob diese zumindest teilweise erhalten werden können. Der öffentliche Freiraum soll als Ganzes geplant werden, eine starre Unterteilung in die drei vorgeschlagenen Flächen soll vermieden werden. Beim Anteil an ökologisch wertvollen Flächen soll genauer definiert werden, was darunter verstanden wird. Die Gärten innerhalb der öffentlichen Freifläche sollen keinen Mehrverkehr ins Quartier verursachen und daher nur an Leute aus dem Quartier verpachtet werden. Der bestehende Kaltluftstrom vom Wald herkommend soll auch zukünftig erhalten bleiben (eventuell als oberirdische Parkplatzfläche).



Themenbereich Energie, Verkehr, Nachhaltigkeit

Für das Quartier sei v.a. die Menge der Verkehrserzeugung durch die Arealentwicklung entscheidend. In diesem Sinne wird ein reduziertes Parkplatzangebot befürwortet. Unklar definiert seien jedoch noch die Begriffe «autoarm» / «autofrei». Bei einem reduzierten Parkplatzangebot sei auf genügend Veloabstellplätze in hoher Qualität (gedeckt, gut zugänglich, abschliessbar) und genügend Besucherparkplätze Wert zu legen. Sowohl für die Auto- als auch für die Veloabstellplätze werden Ladestationen gefordert. Bei einer oberirdischen Anordnung der Parkplätze sei die Gestaltung der Parkierungsfläche entscheidend. Je nach Lage könne diese zum Erhalt des Kaltluftstroms vom Wald her beitragen. Gleichzeitig wird jedoch ein möglichst frühzeitiges Abfangen des Verkehrs gewünscht.

Hinsichtlich Energie / Nachhaltigkeit befürworten beide Gruppen die angestrebten Ziele. Allerdings sollen verschiedene Heizoptionen offengelassen werden.



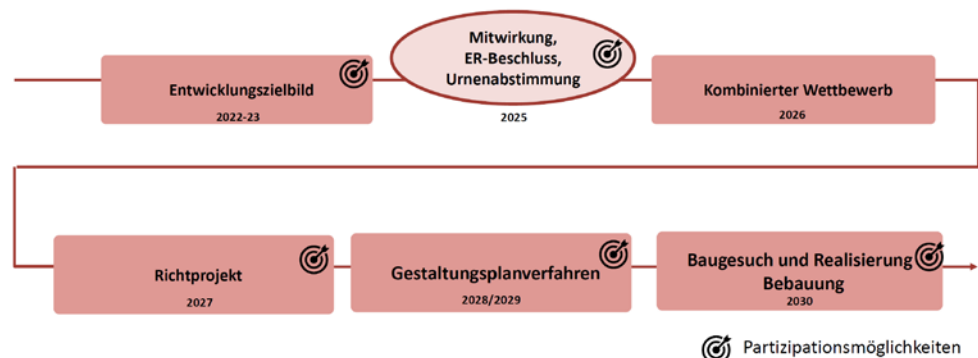
4 Ausblick

Überarbeitung Aufgabenstellung

Die Gemeinde wird nun in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PLANAR die Inputs zum Entwurf der Aufgabenstellung diskutieren und wo möglich und sinnvoll in die Überarbeitung der Aufgabenstellung für den Wettbewerb einfließen lassen.

Verabschiedung Vergabekriterien und Urnenabstimmung

Anschliessend werden die Vergabekriterien und die Aufgabenstellung durch den Gemeinderat verabschiedet. Der Einwohnerrat entscheidet an seiner Sitzung im Oktober 2025 über die Vorlage zur Urnenabstimmung. Die Urnenabstimmung über die Grundsätze der Vergabe der Grundstücke im Baurecht erfolgt voraussichtlich im März 2026. Anschliessend kann mit dem Start des Wettbewerbs (Ausschreibung) begonnen werden. Die Bevölkerung wird regelmässig über den aktuellen Stand des Projekts informiert werden.



Ablauf Planungsprozess Vorder Chillefeld

Teil 2: Bühlweg

1 Einführung ins Projekt

Im zweiten Teil des Abend ging es um den Entwurf des Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) Bühlweg. David Beerli erläuterte einleitend, dass im Rahmen der Mitwirkung zum Entwicklungszielbild Bedenken bezüglich Mehrverkehr und bezüglich der Fahrgeschwindigkeit auf dem Bühlweg geäußert wurden. In diesem Sinne entschied sich der Gemeinderat, ein sog. Betriebs- und Gestaltungskonzept für den Bühlweg, den Nordtorweg und die Kirchenfeldstrasse erarbeiten zu lassen.

2 Präsentation Entwurf Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) Bühlweg

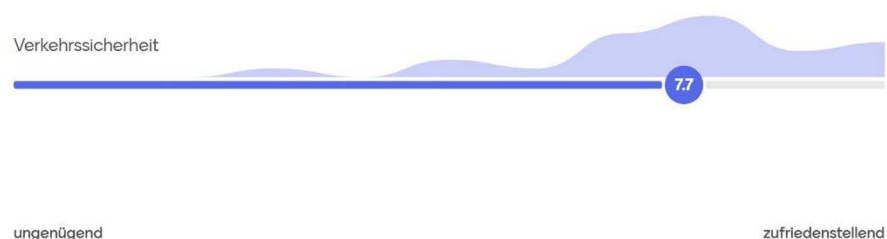
Thomas Belloli hat den Entwurf des Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) erarbeitet und erläutert einleitend, welche Wünsche im Rahmen der Mitwirkung sonst noch formuliert wurden und welche Ziele für das BGK vorab formuliert wurden. Als Grundlage wurden Verkehrszählungen und Geschwindigkeitsmessungen im Quartier an verschiedenen Stellen durchgeführt. Der Entwurf des Verkehrskonzepts sieht vor, dass die Verkehrsführung wie heute beibehalten wird. Neu wird jedoch ein Fahrverbot (ausgenommen Zubringerdienst) für den Nordtorweg vorgeschlagen. Zudem sollen der Bühlweg und der Nordtorweg neu als Begegnungszone (max. 20 km/h, Vortritt Fussverkehr) statt wie bisher als Tempo-30-Zone signalisiert werden. Die Kirchenfeldstrasse soll Tempo-30-Zone bleiben. Der Entwurf sieht für den Bühlweg vor, dass eine Spur von 3.50m asphaltiert werden soll, welche den Begegnungsfall PW – Velo abdeckt. Auf beiden Seiten der asphaltierten Fläche ist ein versickerungsfähiger, leicht begrünter Streifen von 45 cm vorgesehen. Auf diese Fläche können die Autos ausweichen im Begegnungsfall PW – PW, welcher nur wenige Male am Tag vorkommt. Dadurch wird die Strasse optisch verengt, was zu einer langsameren Fahrweise führt. Gleichzeitig werden damit ökologische Ziele erreicht. Der Entwurf ist so konzipiert, dass für die Umgestaltung des Bühlwegs keine Flächen von privaten Liegenschaften benötigt werden.

3 Feedbacks zum Entwurf

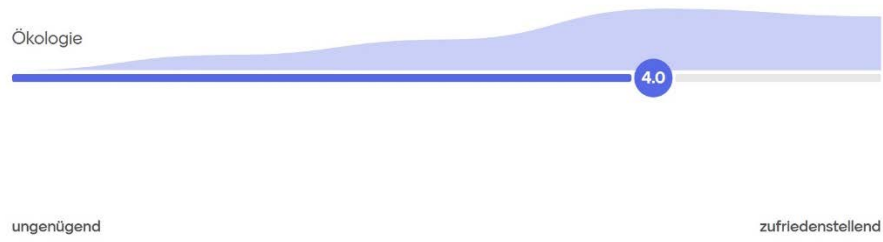
Text

Nach einigen Verständnisfragen zum Entwurf wurde von den Anwesenden mittels Online-Umfrage ein Feedback zum Entwurf des BGKs abgeholt. Das Ergebnis der Umfrage ist nachfolgend abgebildet.

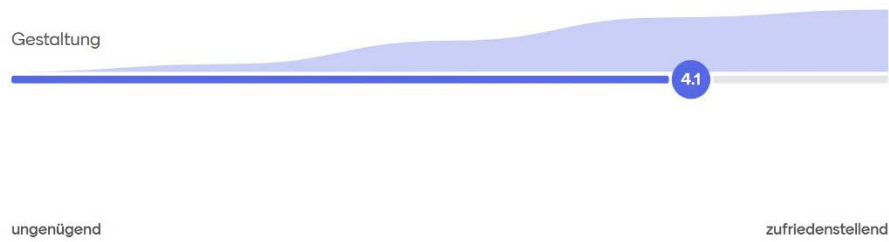
Frage: Wie beurteilen Sie das BGK hinsichtlich Verkehrssicherheit?



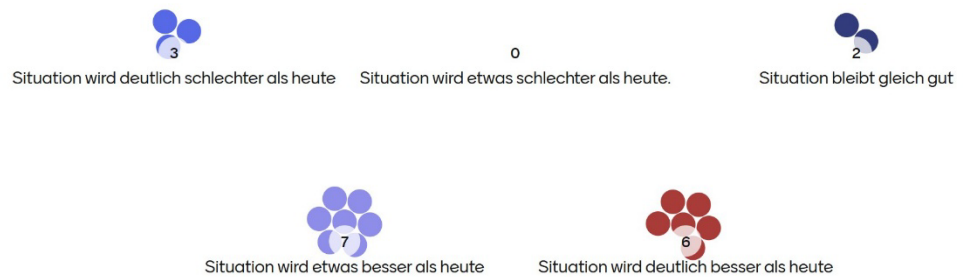
Frage: Wie beurteilen Sie das BGK hinsichtlich Ökologie?



Frage: Wie beurteilen Sie das BGK hinsichtlich Gestaltung?



Frage: Wie beurteilen Sie das BGK insgesamt?



Frage: Gibt es Themen, die noch nicht (genügend) berücksichtigt wurden? Wenn ja, welche?



Die Ergebnisse der Umfrage wurden im Anschluss im Plenum diskutiert. Insbesondere wurden folgende Themen erwähnt, die bisher in der Planung noch zu wenig berücksichtigt worden seien:

- öffentliche Parkplätze: Im Entwurf ist vorgesehen, dass die bisherigen Parkplätze entlang der Strasse aufgehoben wurden. Daher stelle sich die Frage, wo die Anwohner/-innen, die Handwerker und die Pächter der Familiengärten zukünftig parkieren sollen. Diese verfügen über Parkkarten.
- Baustellenverkehr: Es sei unklar, wie der Baustellenverkehr für den Bau der neuen Überbauung Vorder Chilefeld abgewickelt werden soll.
- Ausweichen: Im Entwurf sei vorgesehen, dass im Begegnungsfall PW – Lastwagen auf die privaten Vorplätze ausgewichen werde.
- Ausgestaltung Seitenstreifen: Die versickerungsfähigen Seitenstreifen seien so auszugestalten, dass diese kein Hindernis für mobilitätseingeschränkte Personen (z.B. mit Rollator) und für Velofahrende darstellen.
- Bäume: Im Entwurf seien bisher gar keine Bäume vorgesehen. Es sei zu prüfen, ob eine strassenbegleitende Baumbepflanzung möglich sei.

4 Ausblick

David Beerli bedankt sich für die zahlreichen Rückmeldungen, welche bei der weiteren Bearbeitung des BGKs soweit möglich und sinnvoll einfließen werden. Eine bauliche Anpassung der Strasse soll erst nach Abschluss der Bauarbeiten der Überbauung Vorder Chilefeld erfolgen (nach 2030), da sonst die Gefahr von Belagsschäden besteht. Eine Einführung des neuen Verkehrsregimes (Begegnungszone) ist jedoch bereits vorzeitig möglich (2026).

Schlusswort

Die Gemeinde bedankt sich herzlich bei allen Teilnehmenden der Veranstaltung für die angeregte Diskussion und die zahlreichen wertvollen Inputs.