



Baurechtsvergabe und Zusatzkredit

«Vorder Chilefeld»

Zusammenfassung

Die Gemeinde Windisch plant im Gebiet «Vorder Chilefeld» in Unterwindisch eine neue Wohnüberbauung. Das Areal wird derzeit als Schrebergarten genutzt, ist jedoch seit der letzten Zonenplanrevision als Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Windisch wächst in Zukunft stark. Damit auch Familien mit Kindern ausreichend Wohnraum zu bezahlbaren Mieten finden, will die Gemeinde auf ihrem Bauland im «Vorder Chilefeld» Wohnungen zur Kostenmiete ermöglichen. Dabei zahlen die Mieter nur die tatsächlichen Kosten, ohne Gewinn für die Vermieter. So soll bezahlbarer Wohnraum für die Mittelschicht erhalten bleiben.

Das Land soll nicht verkauft, sondern im Baurecht vergeben werden. Das bedeutet:

- Die Gemeinde bleibt Eigentümerin.
- Sie erhält jedes Jahr einen Baurechtszins von rund CHF 110'400.
- Sie kann langfristig Einfluss auf die Nutzung behalten.

Um eine gute Qualität zu sichern, rasch vorangehen zu können und Rechtssicherheit bezüglich der Baulandvergabe zu haben, wird ein kombinierter Wettbewerb vorgeschlagen. Architekten und gemeinnützige Wohnbauträger sollen gemeinsam Wettbewerbsbeiträge zu einem fixen Baurechtszins einreichen. Das beste Team erhält den Zuschlag und entwickelt das Projekt mit der Gemeinde weiter.

Für das Planungsverfahren wurde bereits ein Verpflichtungskredit bewilligt. Für den Wettbewerb braucht es einen Zusatzkredit von CHF 108'000. Davon kommen CHF 50'000 aus dem Mehrwertabgabefonds und CHF 58'000 aus dem Budget der Gemeinde.

Die Schrebergärten können noch bis mindestens Ende 2029 genutzt werden. Danach braucht die Gemeinde die Fläche für den Bau. Ersatzflächen gibt es kaum, aber Lösungen mit Wartelisten oder in Teilen der Grünzone sind möglich.

Mit dem Projekt «Vorder Chilefeld» möchte die Gemeinde Windisch einen wichtigen Beitrag zu einem ausgewogenen Wohnungsangebot leisten. Durch die Abgabe des Baulands im Baurecht an eine gemeinnützige Trägerschaft entsteht bezahlbarer Wohnraum, insbesondere für Familien. Zugleich bleibt die Gemeinde Eigentümerin des Landes und sichert sich damit langfristige Einnahmen.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat deshalb

- die Vergabe des gemeindeeigenen Baulands im «Vorder Chilefeld» im Baurecht;
- die Bewilligung der Zusatzkosten von CHF 108'000 für den kombinierten Wettbewerb.

Inhalt

Zusammenfassung	2
1 Ausgangslage	4
1.1 Projektübersicht.....	4
1.2 Analyse	5
1.3 Siedlungsentwicklung	6
1.4 Kostenmiete	7
1.5 Fazit Ausgangslage.....	8
2 Grundlagen zur Botschaft.....	8
3 Rahmenbedingungen	8
3.1 Gemeindeordnung.....	8
3.2 Eigentumsverhältnisse	9
4 Baulandvergabe.....	9
4.1 Warum Baurecht?	9
4.2 Baurechtsvertrag	10
4.3 Finanzielle Auswirkungen	10
5 Wettbewerb	11
5.1 Warum ein kombinierter Wettbewerb?.....	11
5.2 Aufgabenstellung	13
5.3 Kosten.....	13
5.4 Entnahme Mehrwertabgabefonds.....	14
5.5 Finanzielle Auswirkungen	15
6 Mitwirkung.....	15
7 Familiengärten	16
7.1 Bodenbelastung	16
7.2 Umgang mit den heutigen Pächtern	16
8 Umgang mit den Parzellen 928 und 933	17
8.1 Teilnahme am Wettbewerb	17
8.2 Baulandumlegung	17
9 Termine.....	17
9.1 Planungstermine	17
10 Projektmanagement.....	18
10.1 Prozess.....	18
10.2 Organisation.....	18
10.3 Ansprechpersonen.....	18
10.4 Risiken	18
11 Würdigung Gemeinderat.....	18
12 Antrag	19

1 Ausgangslage

1.1 Projektübersicht

Das Entwicklungsgebiet «Vorder Chilefeld» umfasst das derzeit als Schrebergärten genutzte Gebiet entlang des Bühlwegs in Unterwindisch. Mit der letzten Zonenplanrevision wurde das Gebiet neu der Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht zugeteilt, wobei der hintere Bereich entlang des Waldrands weiterhin in der Grünzone liegt.

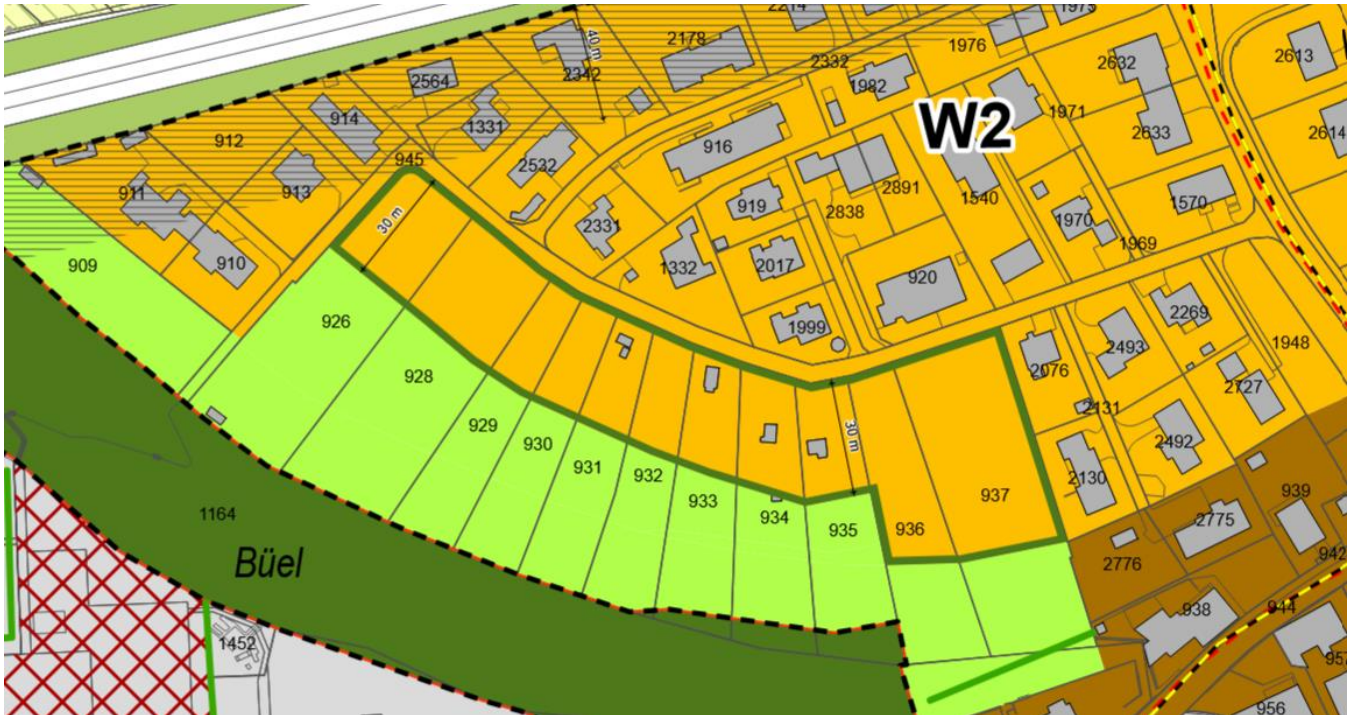


Abb. 1: Übersicht Perimeter Gestaltungsplan «Vorder Chilefeld», Auszug Bauzonen- und Kulturlandplan

Als Zielvorgabe für das Gestaltungsplangebiet «Vorder Chilefeld» ist in der BNO folgendes festgehalten:

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.

Die Gemeinde Windisch als grösste Eigentümerin trägt die Verantwortung, das Gestaltungsplangebiet sorgfältig und verantwortungsvoll zu entwickeln. Dies gilt insbesondere hinsichtlich ortsverträglicher Eingliederung, Freiraumgestaltung, siedlungsverträglicher Verkehrsführung und ökologischer Nachhaltigkeit.

Die Durchführung eines geeigneten Verfahrens soll die Umsetzung dieser Ansprüche sicherstellen. Gleichzeitig ist klar, dass die Gemeinde ihre Grundstücke nicht selbst entwickelt, sondern verkauft oder im Baurecht abgibt. Dieser Schritt bedarf eines Einwohnerratsbeschlusses und einer Urnenabstimmung.

Der Einwohnerrat hat am 25. Oktober 2023 für die Entwicklung des Gestaltungsplans «Vorder Chilefeld» einen Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 470'000 genehmigt. Da die Baulandvergabe in diesem Verpflichtungskredit nicht enthalten ist, ist dem Einwohnerrat ein Zusatzkredit für die weitergehenden Leistungen zum Beschluss vorzulegen.

1.2 Analyse

Die Bevölkerungsentwicklung in Windisch seit 2014 war mit einem Wachstum von 12% überdurchschnittlich hoch (CH: 9%), die Haushaltsgrösse liegt mit 2.3 Personen pro Haushalt ebenso leicht über dem Durchschnitt (CH: 2.2 Personen).

31% aller Haushalte in Windisch sind Familienhaushalte (inkl. 5% Einelternfamilien), was leicht über dem Schweizer Durchschnitt liegt. Der Anteil mit älteren Singles und Paaren nahm entgegen dem schweizweiten Trend nur geringfügig zu und liegt bei rund 36%. Die Singlehaushalte aller Klassen haben in den letzten Jahren zugenommen. Tendenziell ist der Wohnort Windisch immer noch als familienorientiert zu bezeichnen.

Lebensphasen 1990 - 2022, Gemeinde Windisch

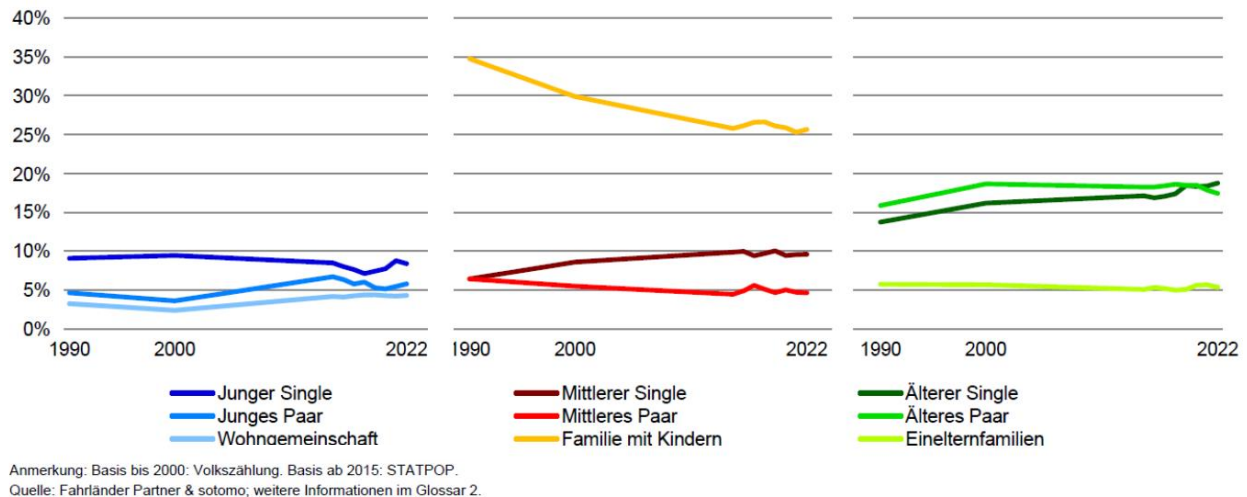


Abb. 2: Lebensphasen Windisch, 1990 - 2022

Bezüglich der Nachfragesegmente in Windisch vollzog sich in den letzten 20 Jahren eine markante Zunahme der Oberschicht, vollständig auf Kosten der Mittelschicht. Die Unterschicht hingegen blieb weitestgehend konstant. Insgesamt besteht aber weiterhin eine sehr breite Durchmischung, sowohl bei den sozialen Schichten als auch bei den Lebensstilen. Deutlich abgenommen hat das Segment «Familie mit Kindern».

Nachfragesegmente 1990 - 2022, Gemeinde Windisch

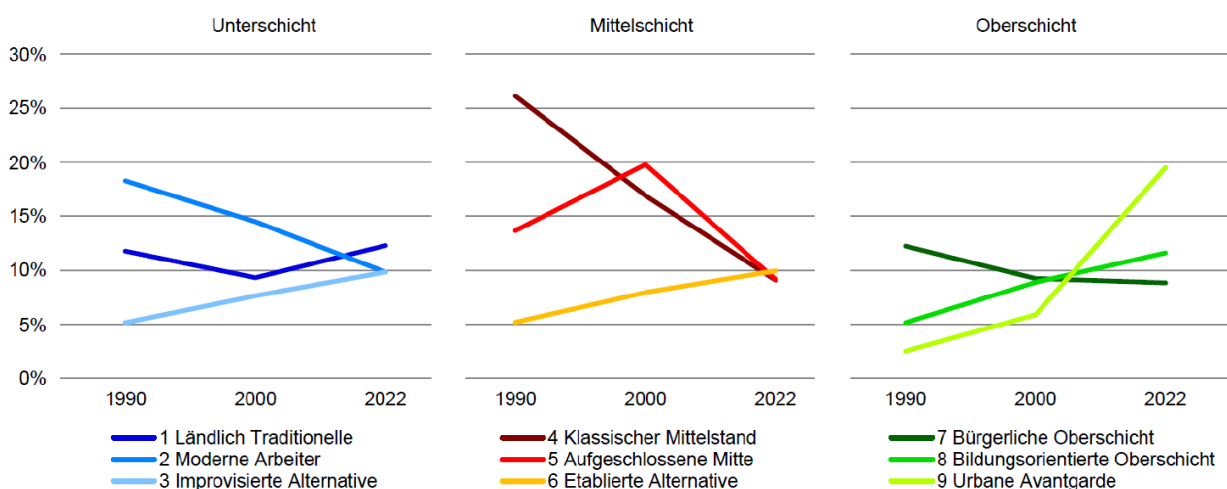


Abb. 3: Nachfragesegmente Windisch, 1990 - 2022

Die Entwicklung von Wohnraum und Bevölkerung bis 2040 wird weiterhin als positiv beurteilt, unabhängig vom gewählten Modell (Stagnation, Trend, Prosperität). Es ist weiterhin mit einem deutlichen Wachstum der Bevölkerung zu rechnen, mit mindestens 60 Wohneinheiten (WE) pro Jahr (Nachfrage hälftig Mietwohnungen MWG und Wohneigentum). Mit den diversen Siedlungsentwicklungen dürfte dieser Wert noch steigen.

Perspektiven 2040 (Wohnen) Gemeinde Windisch

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2022 - 2040	1'700	21.2%	2'244	28.0%	2'786	34.7%
Veränderung Anzahl Haushalte 2022 - 2040	875	25.1%	1'078	30.9%	1'297	37.1%
Zusatznachfrage MWG 2022 - 2040	530	22.3%	502	21.1%	453	19.1%
unteres Segment	-		+5% bis +10% (2)		-	
mittleres Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
gehobenes Segment	-		+5% bis +10% (2)		-	
Zusatznachfrage Wohneigentum 2022 - 2040	345	30.9%	576	51.7%	844	75.8%
unteres Segment	-		> 20% (4)		-	
mittleres Segment	-		> 20% (4)		-	
gehobenes Segment	-		> 20% (4)		-	
Relatives Wertsteigerungspotenzial MWG						Erhebliches Potenzial (3)*

*-5 bis -2: Potenzielles Verlustrisiko, -1: Unter-Performance, 0: Neutral, 1 bis 2: Potenzial vorhanden, 3 bis 4: Erhebliches Potenzial, 5: Hohes Potenzial.
Quelle: Prospektivmodell 2023 Fahrlander Partner; weitere Informationen im Glossar 10.

Tab. 1: Wohn- und Bevölkerungsentwicklung Windisch bis 2040

1.3 Siedlungsentwicklung

Seit Rechtskraft der Zonenplanrevision im Jahr 2020 wurden diverse Arealentwicklungen mit oder ohne Gestaltungsplan lanciert. Aktuell sind 8 Arealentwicklungen in Arbeit. Zusätzlich besteht Entwicklungspotenzial für das Areal des Quartierladens / Kindergartens in Unterwindisch (ex-Volg, Parz. Nr. 1001), wobei dies noch abhängig ist von der Schulraumplanung. Dies gilt ebenso für die weiteren Kindergarten-Grundstücke (Dohlenzelg, Wallweg, Klosterzelg).

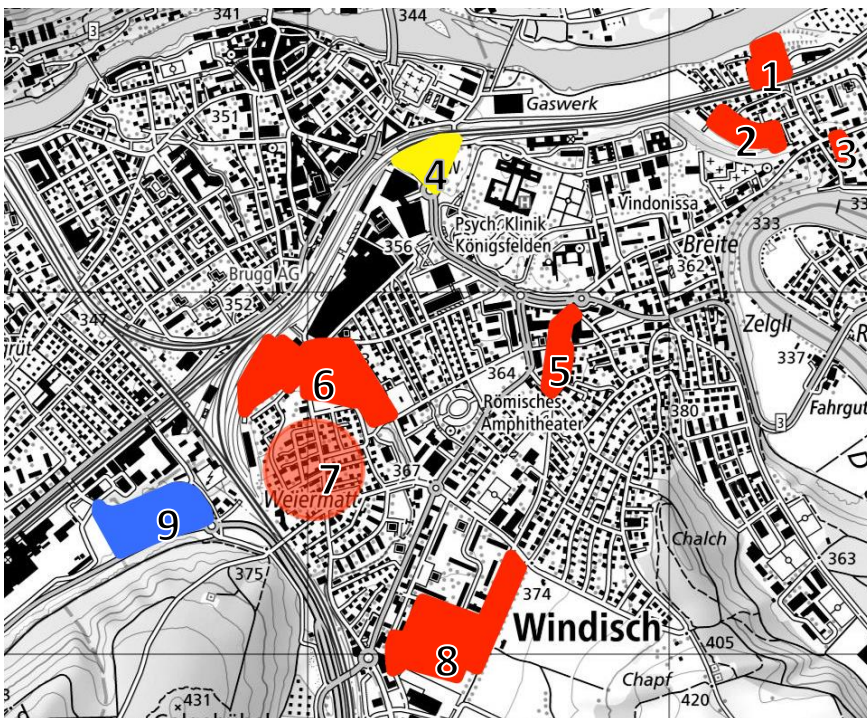


Abb. 4: Entwicklungsareale Windisch, Stand 2025

1. GP Sommerau

37 - 48 WE, Bezug: offen

2. GP Vorder Chilefeld

40 WE, Bezug: ab 2030

3. Quartierladen/KiGa*

WE und Bezug offen

4. Kant. Mittelschule

Start Betrieb: 2036/2040

5. GP Dohlenzelgstrasse

WE und Bezug offen

6. Stadtraum Bahnhof, Windischer Teil

ca. 500 - 700 WE, Bezug 2035 - 2045

7. Div. Arealentwicklungen Rütene:

100 WE, Bezug 2035 - 2040

8. GP Winkel:

450 - 600 WE, Bezug: 2032 - 2037

9. Arbeitszone Rütene:

nur Gewerbe, Bezug: offen

**und weitere Kindergarten-Grundstücke in Windisch*

Die geplanten Siedlungsentwicklungsprojekte ermöglichen in den nächsten 15 Jahren rund 1'300 bis 1'800 Wohneinheiten. Grossmehrheitlich wird die Entwicklung von privaten Investoren vorgenommen. Das Gebiet «Vorder Chilefeld» umfasst rund 40 Wohneinheiten, davon 36 Wohneinheiten auf gemeindeeigenem Bauland (2 - 3 % der Gesamtzahl neuer Wohneinheiten in allen Entwicklungsgebieten). Aus Sicht des Gemeinderates hat die Gemeinde als Grundeigentümerin in diesem Gebiet eine stärkere Verantwortung, welche sich auch in den entsprechenden Legislaturzielen zeigt:

Lebensraum

- In Windisch sind alle Generationen mobil.
- Windisch bietet allen Generationen attraktive Begegnungs- und Bewegungsräume.
- In Windisch gestalten die Menschen ihren Lebensraum mit.
- In Windisch wird die Solidarität zwischen den Generationen gelebt.
 - Wir achten bei Arealentwicklungen auf ein Angebot mit vielfältigen Wohneinheiten, welches alle Generationen und die unterschiedlichen wirtschaftlichen Möglichkeiten berücksichtigt.

Weiterentwicklung

- Windisch wächst in bewusst und ökologisch gestalteten Räumen.
 - Wir fördern die räumliche Entwicklung qualitativ hochwertig und unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeit, Ökologie und soziokulturellen Themen.

1.4 Kostenmiete

Einzig bei Wohnungen, welche zu Kostenmiete vermietet werden, ist längerfristig gewährleistet, dass kein Gewinnstreben auf Kosten der Mieterschaft betrieben wird.

Die Berechnung der Kostenmiete erfolgt nach dem sog. Zürcher Modell. Im Zürcher Modell wird die maximal zulässige Gesamtmiete pro Siedlung und Jahr festgelegt. Die Nebenkosten werden nicht einberechnet. Die Vermieterin verteilt die Gesamtmiete auf die einzelnen Wohnungen.

Die Gesamtmiete berechnet sich folgendermassen:

$$\begin{aligned}
 & \text{Finanzierungskosten (=Anlagewert x Referenzzinssatz + Baurechtszins)} \\
 & + \text{Betriebskosten (=Gebäudeversicherung x 3.25\% Betriebsquote)} \\
 & \underline{= \text{maximale Gesamtmiete (Finanzierungskosten + Betriebskosten)}}
 \end{aligned}$$

Wenn Kosten steigen, muss die Vermieterin die höheren Kosten an die Mietenden weitergeben können. Sonst sind die Mieten nicht kostendeckend. Das heisst, die Mietenden bezahlen nur so viel Miete, wie die Wohnungen tatsächlich kosten.

Da für die Neubauten hohe Investitionen getätigt werden müssen, bedeutet Kostenmiete nicht zwangsläufig preiswerte Mieten. Es ist aber gesichert, dass mit der Miete keine überhöhten Renditen erzielt werden, welche die Schuldenlast der Bewohnenden weiter erhöht.

1.5 Fazit Ausgangslage

Die bisherige Wohnentwicklung in Windisch ist grundsätzlich positiv. Es stellt sich die Frage, wie auch in Zukunft ein ausgeglichener Wohnungsmix erhalten werden kann, der die Ziele des Legislaturprogramms beachtet – insbesondere unter Berücksichtigung der zu erwartenden grossen Wohnbautätigkeit bis 2040. Ein kleiner, aber wichtiger Pfeiler, um auch bei starker Wohnbautätigkeit in Zukunft bezahlbaren und familienfreundlichen Wohnraum zu gewährleisten, ist die Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau bzw. von Wohnungen zu Kostenmiete.

Im Gebiet Winkel mit komplexer Grundeigentümerstruktur ist noch offen, ob überhaupt und gegebenenfalls wie viele Wohnungen tatsächlich zu Kostenmiete entstehen. Die Gemeinde Windisch hat einzig im Entwicklungsgebiet «Vorder Chilefeld» und in den Kindergarten-Grundstücken Baulandreserven, welche zur Erfüllung dieser Aufgabe geeignet sind. Die Kindergarten-Grundstücke weisen einerseits weniger Fläche auf und andererseits ist noch offen, wie und wann diese Flächen entwickelt werden können. Daher ist mit der Vergabe des Baulands im «Vorder Chilefeld» an eine gemeinnützige Wohnbauträgerin für Wohnungen zu Kostenmiete zeitnah ein kleiner, aber entscheidender Beitrag an einen ausgeglichenen Wohnungsmix möglich. Damit steht auch in Zukunft Wohnraum für Familien aus der Mittelschicht zur Verfügung - ein Segment, welches wie unter Kapitel 1.2 geschildert, deutlich rückläufig ist.

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)
- Kommunalen Gesamtplan Verkehr KGV (behördenverbindlich)
- Natur- und Landschaftsentwicklungskonzept NLEK (behördenverbindlich)
- Bau- und Nutzungsordnung (grundeigentümergebunden)
- Bauzonen- und Kulturlandplan (grundeigentümergebunden)

Grundlagen der Gebietsentwicklung

- Entwicklungszielbild 2023
- Zusammenfassung Mitwirkungsanlass «Vorder Chilefeld» und Bühlweg 2025
- Entwurf Programm Wettbewerb, 07.8.2025
- Kalkulation Baurechtszins, 14.07.2025
- Projekthistorie

3 Rahmenbedingungen

3.1 Gemeindeordnung

Auszug aus der Gemeindeordnung:

2.3 Obligatorisches Referendum

Der Gesamtheit der Stimmberechtigten müssen zum Entscheid durch die Urne vorgelegt werden:

g) Beschlüsse über den Erwerb und die Veräusserung von Grundstücken (inkl. Baurecht), die den Betrag von Fr. 3'000'000.00 im Einzelfall übersteigen.

3.2 Zuständigkeit

Dem Einwohnerrat stehen folgende Befugnisse zu:

f) Beschlussfassung über den Erwerb, die Veräusserung und Tausch von Grundstücken, inkl. Baurecht, die den Betrag von Fr. 500'000.00 übersteigen

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind aktuell wie folgt:

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

Tab. 2: Eigentum «Vorder Chilefeld»

Die Einwohnergemeinde Windisch besitzt somit 81.5% der Fläche innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters.

4 Baulandvergabe

4.1 Warum Baurecht?

Die Gemeinde kann ihr Bauland entweder verkaufen oder im Baurecht vergeben.

Mit der Vergabe im Baurecht erzielt die Gemeinde einen finanziellen und strategischen Mehrwert:

Finanzieller Mehrwert: jährliche Baurechtszinseinnahmen zugunsten der Gemeinde, wobei das Bauland nach Ablauf des Baurechts wieder der Gemeinde zur Verfügung steht, inkl. des Wertzuwachses.

Strategischer Mehrwert: Die Gemeinde kann mit dem Baurechtsvertrag längerfristig Einfluss auf die Nutzung des Baulands behalten. Bei einem Verkauf ist der Einfluss längerfristig auf die Vorgaben aus der BNO und des Gestaltungsplans beschränkt.

Der Boden ist ein unvermehrbares Gut, welches laufend Wertsteigerungen erfährt. So haben die Grundstücke in der Wohnzone W2 in Windisch laut den Transaktionserhebungen des Kantonalen Steueramts zwischen 2016 und 2021 einen Wertzuwachs zwischen 35% und 40% erzielt.

Mit der Abgabe im Baurecht kann die Gemeinde nicht nur von den jährlich wiederkehrenden Zinseinnahmen, sondern auch von der zu erwartenden Landwertsteigerung profitieren. Der Wert des Bodens und die Möglichkeit, darüber verfügen zu können, bleibt der Gemeinde respektive kommenden Generationen erhalten.

Mit dem Verkauf des Baulands würde ein einmaliger Erlös erzielt, der die Liquidität der Gemeinde kurzfristig erhöht. Da das Bauland bereits heute dem Finanzvermögen der Gemeinde zugeordnet ist, würde ein Verkauf an der Schuldsituation der Gemeinde nichts ändern. Ein künftiger Wertzuwachs des Baulands käme dem Käufer statt der Gemeinde zugute.

Als Entscheidungsgrundlage für die Baurechtsvergabe sind folgende Eckwerte festzulegen:

- Festsetzung Baurechtszins
- Anpassungsmodalität Baurechtszins
- Baurechtsdauer
- Heimfallentschädigung
- Einschränkung Kostenmiete

4.2 Baurechtsvertrag

Festsetzung Baurechtszins

Nach einer ersten Grobschätzung durch Fahrländer Partner im Jahr 2022 wurde ein jährlicher Baurechtszins von CHF 142'000 erwartet, ohne jedoch weitere Parameter in die Berechnung einzubeziehen. Aufgrund der geschätzten Investitionssumme und unter Berücksichtigung aller Parameter (Lage, Dichtezielsetzung, Kostenmiete usw.) musste der Baurechtszins erneut berechnet werden. Es wird von rund 36 Wohneinheiten für den Gemeindeteil ausgegangen, bei einem Zielwert von 4'275 m² anrechenbarer Geschossfläche inkl. Dach-, Attikageschoss.

Somit ergibt sich für die Fläche, welche im Eigentum der Gemeinde liegt, ein jährlicher **Baurechtszins von CHF 110'400**. Dies entspricht einem Landwert von CHF 899/m².

Die Berechnung des Baurechtszinses wurde von der auf Genossenschaftsimmobilien spezialisierten Rehmann Immobilien erstellt und von Wüest und Partner geprüft. Der Baurechtszins erscheint plausibel und generiert der Gemeinde einen jährlich wiederkehrenden Ertrag. Zudem ermöglicht es eine Förderung von Wohnungen zu Kostenmiete.

Dauer Baurecht

Das Baurecht wird eine Dauer von 99 Jahren ab Rechtskraft der Baubewilligung haben.

Start Baurecht-Zinszahlung

Das Baurecht startet bei Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung.

Baurechtszins

CHF 110'400/Jahr in halbjährlichen Raten à CHF 55'200, vorschüssig zu bezahlen.

Zinssatz

2.3 % (1.25 % Hypothekarischer Referenzzinssatz + Zuschlag von 1.05 %), wobei die Untergrenze des hypothekarischen Referenzzinssatzes bei 1 % liegt.

Zinsanpassung

alle 5 Jahre, gemäss Stand Referenzzinssatz

Rechenbeispiel Zinsanpassung

Fällt der Referenzzinssatz auf die Untergrenze von 1 %, so beträgt der Baurechtszinssatz 2.05 % (1 % + Zuschlag von 1.05 %). Dadurch reduziert sich der jährliche Baurechtszins um rund CHF 12'000. Eine Anpassung des Basislandwerts ist nicht notwendig. Bei einem Anstieg des Referenzzinssatzes erhöht sich der jährliche Baurechtszins ebenso um rund CHF 12'000.

Heimfallentschädigung

Gemäss Praxis wird eine Heimfallentschädigung von 85% des dannzumaligen Verkehrswerts festgelegt. In der Praxis wird das Baurecht üblicherweise mit neuen Konditionen verlängert, ohne dass eine Heimfallentschädigung erfolgt.

Die vorstehenden Vorgaben zum Baurecht orientieren sich an den Empfehlungen von BWO (Bundesamt für Wohnungswesen), BWL (Bundesamt für Bauten und Logistik als grosser Baurechtsgeberin) und WBG Schweiz (als Verband der gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen in der Schweiz). Der Entwurf des Baurechtsvertrags liegt vor.

4.3 Finanzielle Auswirkungen

Gemäss § 8 Abs. 3 FiV ergibt sich der Verkehrswert von im Baurecht genutzten Grundstücken aus dem Basiswert, der im entsprechenden Baurechtsvertrag festgelegt ist.

Der Buchwert für die gemeindeeigenen Grundstücke wurden mit der Zonenplanrevision gestützt auf die Schätzung zur Berechnung der Mehrwertabgabe auf CHF 800.00/m² bewertet. Gestützt auf die Grobschätzung

durch Fahrländer Partner wurden die Grundstücke im Finanzvermögen in der Legislatur 2022/2025 auf CHF 1'000.00/m² aufgewertet. Der Buchgewinn von CHF 1'082'400 wurde erfolgswirksam in der Rechnung 2022 verbucht.

Gemäss obiger Berechnung beträgt der Basislandwert CHF 899.00/m². Somit wird eine Neubewertung der Grundstücke im Finanzvermögen mit Unterschrift des Baurechtsvertrags notwendig.

Parzellen Nr.	Fläche in Zone W2 in m ²	CHF 800/m ² (bis 2022)	CHF 1'000/m ² (aktuell)	CHF 899/m ² (Baurecht)	Bewertungskorrektur aktuell-Baurecht
926	690 m ²	552'000	690'000	620'310	-69'690
929	326 m ²	260'800	326'000	293'074	-32'926
930	339 m ²	271'200	339'000	304'761	-34'239
931	357 m ²	285'600	357'000	320'943	-36'057
932	369 m ²	295'200	369'000	331'731	-37'269
934	482 m ²	385'600	482'000	433'318	-48'682
935	459 m ²	367'200	459'000	412'641	-46'359
936	762 m ²	609'600	762'000	685'038	-76'962
937	1'559 m ²	1'247'200	1'559'000	1'401'541	-157'459
Total	5'343 m²	4'274'400	5'343'000	4'803'357	-539'643

Tab. 3: Buchwert und Bewertungskorrektur Bauland Gemeinde

Im Einwohnerratsbeschluss zum Verpflichtungskredit für die Entwicklung des Gestaltungsplans im Jahr 2023 wurde festgelegt, dass der Gemeindeanteil der Planungskosten in der Höhe von CHF 383'191 direkt den Wert der Baulandparzellen erhöht. Dies entspricht einem Wert von rund CHF 70 pro m². Nach Abschluss der Planung ist die Neubewertung vorzunehmen.

Mit der Neubewertung der Grundstücke nach Abschluss der Planung und dem Abschluss des Baurechtsvertrags ergibt sich eine erfolgswirksame Wertberichtigung:

Anpassung Landwert von CHF 1'000 auf CHF 899 pro m ²	CHF 539'643
Korrektur Flächenanteil Bauland 69 m ² à CHF 101	CHF 6'969
Prov. Anteil Gestaltungsplan Einwohnergemeinde Windisch als Eigentümerin	CHF 383'191
Total Belastung Erfolgsrechnung	CHF 929'803

Die Wertberichtigung ist entsprechend im Finanzplan eingestellt.

5 Wettbewerb

5.1 Warum ein kombinierter Wettbewerb?

Im genehmigten Kredit für die Entwicklung eines Gestaltungsplanverfahrens ist ein Workshop-Verfahren zur Findung des Bebauungskonzepts enthalten. Die Vergabe des gemeindeeigenen Baulands wurde vertagt.

In der weiteren Vorbereitung des Verfahrens hat sich gezeigt, dass die Verschiebung des Entscheids zur Baulandvergabe nicht optimal ist und vor allem Risiken birgt. Mit dem bisher geplanten Verfahren würde ein Investor erst nach Abschluss des Gestaltungsplanverfahrens gesucht, welcher die verbindlichen Vorgaben des Gestaltungsplans unbesehen übernehmen müsste.

Daher wird, abweichend vom bislang geplanten Verfahren, ein Investoren-Wettbewerb mit Präqualifikation für Wohnbauträger und Architekturbüros vorgeschlagen. Damit kann die Findung des Bebauungskonzepts mit der Baulandvergabe kombiniert und das Verfahren gestrafft werden. Die Vergabe des Baulands mittels öffentlich

ausgeschriebenen Wettbewerbs gewährleistet vergaberechtliche Rechtssicherheit. Die Wahl dieses Verfahrens bietet sich an, unabhängig ob das gemeindeeigene Bauland verkauft oder im Baurecht abgegeben werden soll.



Abb. 5: Verfahren gemäss ER-Beschluss vom 01.11.2023

Mit dem Vorgehen gemäss Abb. 5 verstreicht viel Zeit, bis das Bauland nach Rechtskraft des Gestaltungsplans vergeben werden kann. Dies birgt Risiken. So ist zum Beispiel offen, ob das aus dem Studienauftrag entstandene Richtprojekt tatsächlich mit der Nachfrage der Wohnbauträger übereinstimmt. Würde der Gestaltungsplan wie geplant von der Gemeinde vor Baulandvergabe erarbeitet, so wären mit dem rechtsverbindlichen Instrument die Regeln verbindlich vorgeschrieben. Die allenfalls notwendigen situativen Anpassungen in der Projektentwicklung würden fast verunmöglicht beziehungsweise sehr schwierig und aufwändig, insbesondere aufgrund der Rechtsbeständigkeit von Gestaltungsplänen.

Kombiniert man das Verfahren zur Findung eines Richtprojekts mit der Baurechtsvergabe, lassen sich die gewünschten hohen Qualitätsansprüche sichern und gleichzeitig der Wohnbauträger finden, der das Richtprojekt zusammen mit der Gemeinde erarbeitet und umsetzt und sich damit auch mit dem konkreten Projekt identifiziert. Mit einem solchen Investorenwettbewerb erhöht sich die Motivation für den Baurechtsnehmer deutlich. Die Gemeinde behält als formelle Planungsträgerin und Baurechtsgeberin das Heft trotzdem in der Hand.

Die Gemeinde legt die Rahmenbedingungen und den jährlichen Baurechtszins in der Höhe von CHF 110'400 inkl. Regeln für die Zinsanpassungen fest, die Bietergemeinschaft erhält den Spielraum, innerhalb dieser Vorgaben ein „eigenes“ Projekt auszuarbeiten. Der Wohnbauträger ist gleichzeitig Wettbewerbsteilnehmer und Auftraggeber und kann die eigenen Erfahrungen und Anforderungen einbringen. Dieses Vorgehen bietet grosse Vorteile und hat sich andernorts bewährt.

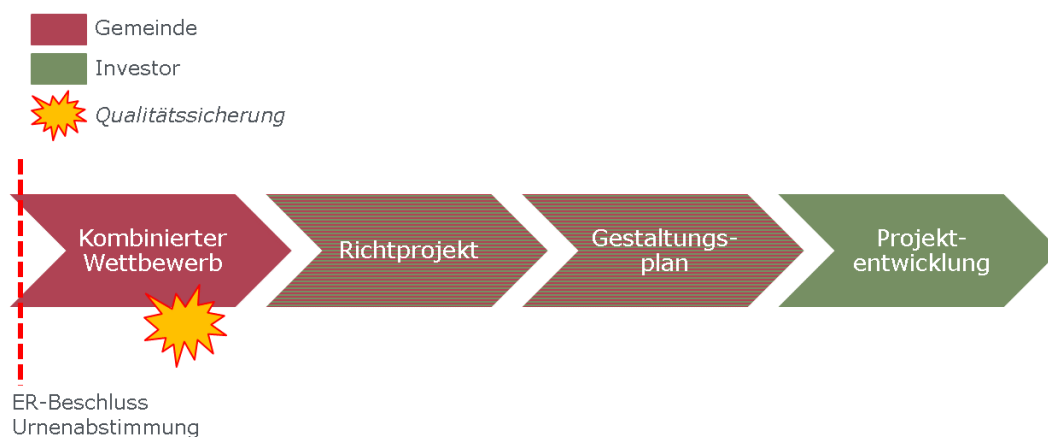


Abb. 6: Verfahren mit kombiniertem Wettbewerb

Mit dem kombinierten Wettbewerb wird gegenüber einem Workshop-Verfahren mehr Leistung von den teilnehmenden Teams eingefordert. Der im bisherigen Verpflichtungskredit vorgesehene Betrag umfasst nur ein einfaches Workshopverfahren mit einem Team. Die Zusatzkosten ergeben sich vorwiegend aus der Rolle der Gemeinde als Grundeigentümerin und nicht als Planungsbehörde. Mit dem ursprünglich vorgesehenen Verfahren wären diese Kosten ebenfalls angefallen, aber zu einem späteren Zeitpunkt. Gleichzeitig wird mit vorgezogener Baulandvergabe im weiteren Prozess die Rechtssicherheit erhöht.

5.2 Aufgabenstellung

Das Verfahren wird als einstufiger, kombinierter Wettbewerb für Planende und gemeinnützige Wohnbauträgerschaften im selektiven Verfahren durchgeführt. Es wird eine Bietergemeinschaft gesucht, welche die Planung, Finanzierung, Baurealisierung und den Betrieb der Wohnüberbauung übernimmt und garantiert. Das Verfahren ist dem öffentlichen Beschaffungswesen unterstellt. Die SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009) und die SIA-Wegleitung 142i-602d «Wettbewerbe und Studienaufträge für Planer und Investoren» gelten subsidiär.

Der Ablauf des Verfahrens erfolgt in zwei Schritten:

1. **Präqualifikation:** Das Verfahren wird öffentlich ausgeschrieben. Interessierte Bietergemeinschaften (bestehend aus einer gemeinnützigen Wohnbauträgerschaft, sowie einem Architekturbüro und einem Landschaftsarchitekturbüro) können sich auf die Ausschreibung bewerben. Die Jury wählt aus den Bewerbungen mindestens 3 Teams und maximal 8 Teams für die Teilnahme am Wettbewerb aus. Die Präqualifikation erfolgt nicht anonym.
2. **Kombinierter Investoren- und Projektwettbewerb:** Der eigentliche Wettbewerb wird anonym durchgeführt. Der Beitrag des Wettbewerbs setzt sich aus einem Lösungsvorschlag und dem Finanzierungsnachweis zusammen. Die Jury beurteilt die eingereichten Beiträge und empfiehlt der Gemeinde als Ausloberin ein Projekt zur Weiterbearbeitung.

Der im Wettbewerb ausgewählten Wohnbauträgerschaft wird der Anteil der gemeindeeigenen Grundstücke in der Bauzone im Baurecht abgegeben. Die Wohnbauträgerschaft ist verpflichtet, zusammen mit dem Planungsteam das Siegerprojekt zu einem Richtprojekt auszuarbeiten, welches die Grundlage für einen Gestaltungsplan bildet. Das Ergebnis des kombinierten Wettbewerbs bildet die Grundlage für die Baurechtsvergabe und die Realisierung der Wohnüberbauung der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaft.

Die inhaltlichen Vorgaben des Wettbewerbs stützen sich auf das Entwicklungszielbild und sind im Programm-entwurf des kombinierten Wettbewerbs ersichtlich.

5.3 Kosten

Bislang wurde für das Vergabeverfahren des Baulands noch kein Kredit genehmigt, in der Finanzplanung sind aber CHF 100'000 eingestellt.

Die Entschädigung des Teams im Workshop-Verfahren war im bisherigen Kredit mit CHF 90'000 und die Verfahrensleitung mit CHF 50'000 enthalten. Mit dem kombinierten Wettbewerb werden zusätzliche Leistungen durch mehrere Teams erbracht. Daher erhöht sich die Summe entsprechend. Zur Entschädigung der teilnehmenden Bietergemeinschaften, für die Prämierung der Projekte und für Ankäufe ist gemäss BKP 2+4, SIA 416 gesamthaft eine Preissumme von CHF 140'000 vorzusehen. Die teilnehmenden Bieterschaften werden, soweit sie ein zur Beurteilung zugelassenes Projekt eingeben, mit je CHF 10'000 fest entschädigt. Die restliche Summe wird auf ca. 3 Preise verteilt, davon kann max. 40% für allfällige Ankäufe von Beiträgen verwendet werden, die sich über die Wettbewerbsbedingungen hinwegsetzen. Die Preissumme wird vollumfänglich ausgerichtet.

Somit erhöht sich die Preissumme um CHF 50'000. Die Kosten des Beurteilungsgremiums bleiben unverändert.

Zusätzlich werden drei externe Experten ohne Stimmrecht beigezogen: Experte Mobilität und Verkehr, Experte Bauökonomie und Experte Nachhaltigkeit. Für die beiden ersten Experten sind pauschal je CHF 6'500 vorge-

sehen. Für den Experten Nachhaltigkeit wurden bereits Offerten eingeholt, da die Vorprüfung der Wettbewerbsbeiträge umfangreicher sein wird. Dafür werden CHF 18'000 eingerechnet. Insgesamt ergibt sich bei den externen Experten somit Zusatzkosten im Wettbewerb in der Höhe von CHF 31'000.

Aufgrund der öffentlichen Ausschreibung sind Zusatzkosten für zusätzliche Gipsabdrücke (+CHF 2'000), Inserate (+2'000) und Modell-Fotos (+1'000) einzurechnen.

Für die juristische bzw. notarielle Unterstützung in der Ausarbeitung des Baurechtsvertrags bzw. des vorgängigen Vorvertrags sind CHF 3'000 eingerechnet.

Eine vorgängige Bodenanalyse wird aus dem laufenden Budget (7900 Raumordnung) finanziert.

Mit zusätzlichen Reserven und pauschalen Nebenkosten ergeben sich somit durch den kombinierten Wettbewerb gerundete Kosten von insgesamt CHF 108'000. Es ist vorgesehen, einen Beitrag für den Wettbewerb dem Mehrwertabgabefonds zu entnehmen.

Prozessschritt	Kosten Planungskredit 2023	Zusatzkosten Wettbewerb
Potenzialstudie	abgeschlossen	-
Entwicklungszielbild	abgeschlossen	-
Kommunikations- und Partizipationskonzept	CHF 30'000	-
Konzeptphase		
- Betriebs- und Gestaltungskonzept	CHF 20'000	-
- Preissumme Verfahren inkl. Projektsupport	CHF 140'000	CHF 50'000
Beurteilungsgremium Workshop	CHF 25'000	
3 externe Experten	-	CHF 31'000
Gipsmodell	CHF 10'000	CHF 2'000
Inserate Ausschreibung		CHF 2'000
Modell-Fotos		CHF 1'000
Juristische und notarielle Unterstützung Baurecht		CHF 3'000
Richtprojekt	CHF 80'000	-
Entwurf Gestaltungsplan	CHF 50'000	-
Formelles Gestaltungsplanverfahren	CHF 30'000	-
Nebenkosten	CHF 10'000	CHF 2'000
Zwischentotal 1	CHF 395'000	CHF 91'000
Reserve 10 %	CHF 39'500	CHF 9'100
Zwischentotal 2	CHF 434'500	CHF 100'100
MWSt. 8.1 %	CHF 35'200	CHF 8'108
Gesamtkosten (gerundet)	CHF 470'000	CHF 108'000
Entnahme Mehrwertabgabefonds		-CHF 50'000
Nettokosten total	CHF 470'000	CHF 58'000

Tab. 4: Kostenaufstellung Planungskredit und Zusatzkosten

5.4 Entnahme Mehrwertabgabefonds

Die Gemeinde Windisch als Grundeigentümerin im «Vorder Chilefeld» hat ihre Mehrwertabgabe bereits bezahlt (CHF 331'906). In den letzten Jahren hat der Gemeinderat für dieses Projekt Entnahmen von CHF 45'919.35 aus dem Mehrwertabgabefonds genehmigt. Somit verbleiben im Fonds von den für das Chilefeld einbezahlten Beträgen noch CHF 285'986.65.

Gestützt auf die Richtlinie zur Mehrwertabgeltung bei Planungsvorteilen der Gemeinde Windisch soll ein Betrag von CHF 50'000 entnommen werden. In der Richtlinie wird unter Art. 11. «Mittelverwendung» festgehalten, dass Mittel aus dem Mehrwertabgabefonds insbesondere verwendet werden können für die Durchführung von

Verfahren zur Erhöhung der Siedlungsqualität (insbesondere Konkurrenzverfahren, Testplanungen). Darunter fallen auch Wettbewerbe.

Die Entnahme wird vom Gemeinderat genehmigt, sobald die Leistung des Wettbewerbs erbracht und entschädigt wurde.

5.5 Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für den kombinierten Wettbewerb gehen vollumfänglich zu Lasten der Gemeinde als Grundeigentümerin. Die Anteile der beiden privaten Grundeigentümer wurden bereits mit einem Beitragsplan verfügt.

Die Kosten für die Baurechtsvergabe sind im Budget 2026 enthalten.

9630.3439.40	Dienstleistungen Dritter	CHF	108'000
9630.4511.00	Entnahme Fonds Eigenkapital	CHF	-50'000
Nettobelastung Budget 2026		CHF	58'000

Im Finanzplan der Vorjahre war ein Betrag von CHF 100'000 eingestellt.

Aufgrund des Terminplans ergeben sich folgende Aufwendungen für die Gemeinde Windisch (inkl. NK+MWSt):

Jahr	Planungsphase	Kosten für Gesamtperimeter*	Kostenanteil Gemeinde Windisch (81.53%)*	Kosten Baulandvergabe (100%)
2025	Betriebs- und Gestaltungskonzept	CHF 8'000	CHF 6'523	
2025	Betriebs- und Gestaltungskonzept, Kommunikations- und Partizipationskonzept, Terrainaufnahmen	CHF 52'000	CHF 42'400	
2026	Kombinierter Wettbewerb inkl. Experten, Beurteilungsgremium etc.	CHF 208'000	CHF 169'470	CHF 58'000*
2027	Richtprojekt Gestaltungsplanverfahren I	CHF 160'500	CHF 131'000	
2028	Gestaltungsplanverfahren II	CHF 41'500	CHF 33'800	
Total		CHF 470'000	CHF 383'191	CHF 58'000*

*abzgl. Beitrag aus Mehrwertabgabefonds

Tab. 5: Kostenplanung

6 Mitwirkung

An einer 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 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.

Es zeigte sich, dass die Diskussions-Gruppen mit den Themen «Vergabekriterien» und «Nutzung mit der Vergabe der Grundstücke im Baurecht an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft oder Stiftung» im Grundsatz einverstanden sind. Ebenso erfolgte die Zustimmung darüber, 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.



Abb. 7: Mitwirkungsveranstaltung 4. Juni 2025

7 Familiengärten

7.1 Bodenbelastung

Bestehende Altlasten sind im Kanton Aargau grösstenteils bekannt und im Altlasten-Kataster verzeichnet. Hin-gegen sind Areale, welche länger als 15 Jahre als Schreber- bzw. Familiengärten genutzt wurden, im Prüfperi-meter von Bodenbelastungen des Kantons vermerkt. Gartenhilfsstoffe, Pflanzenschutzmittel, Dünger, Kom-post, Asche, Kehrriekompost und weitere Stoffe können eine Bodenbelastung verursachen. Grundsätzlich ist erst mit dem Bauvorhaben zu prüfen, ob Bodenaushub belastet ist und - falls belasteter Bodenaushub nicht vor Ort verwendet werden kann - dass dieser fachgerecht entsorgt wird. Um Kenntnisse um mögliche Boden-belastungen bereits vor dem Start des Wettbewerbs zu haben, wurden bereits Bodenproben entnommen. Die Resultate liegen demnächst vor.

7.2 Umgang mit den heutigen Pächtern

Mit Ausnahme der beiden Parzellen 929 und 932 sind alle Grundstücke als Schrebergärten verpachtet, aktuell an 38 Pächter und Pächterinnen. Diese wurden bereits anlässlich der Mitwirkungswochen für das Entwick-lungszielbild im Jahr 2022 von der Gemeinde über die anstehende Arealentwicklung informiert und darauf hin-gewiesen, dass eine Baupflicht bis 2030 besteht und die Pachtgärten bis mindestens Ende 2029 weiterhin ge-nutzt werden können. Die Pächter wurden auch eingeladen, bei der Planung mitzumachen.

In einem Appell der heutigen Pächter im Juli 2025 wurde der Gemeinderat aufgefordert, das Areal «Vorder Chilefeld» nicht voreilig aufzugeben. Falls ein Verkauf (bzw. eine Baurechtsvergabe) unumgänglich sei, soll für gleichwertige alternative Flächen gesorgt und die heutigen Pächter aktiv in den weiteren Prozess eingebunden werden.

In Windisch ist aktuell keine Fläche innerhalb des Siedlungsgebiets bekannt, welches sich längerfristig als Schrebergarten-Areal eignen würde. Für alle grösseren unbebauten Areale bestehen Entwicklungsabsichten (siehe Kap. 1.3 Siedlungsentwicklung), teilweise mit Baupflicht. Ausserhalb des Siedlungsgebiets sind keine Schrebergärten-Nutzungen zulässig.

Als Lösung bietet sich an, dass die Gemeinde bei anderen Familiengärten in Windisch eine Warteliste für die Pächter im «Vorder Chilefeld» einrichten lässt. Weiter wird die Grünzone zwischen der neuen Überbauung am

Bühlweg und dem Waldrand weiterhin teilweise für Gärten nutzbar sein. In einem ersten Schritt werden die heutigen Pächter schriftlich angefragt, ob sie weiterhin einen Schrebergarten nutzen möchten. Dies wurde der für den Appell verantwortlichen Pächtergemeinschaft bereits mitgeteilt.

8 Umgang mit den Parzellen 928 und 933

8.1 Teilnahme am Wettbewerb

Die Eigentümerinnen und Eigentümer der privaten Parzellen LIG Windisch Nr. 928 und 933 haben sich gemäss rechtskräftigem Kostenteiler des Beitragsplans anteilmässig an den bis zur Rechtskraft des Gestaltungsplans entstehenden Planungskosten zu beteiligen.

Die durch den kombinierten Wettbewerb anfallenden zusätzlichen Kosten dienen der Findung des am besten geeigneten Projekts für den Baurechtsnehmer. Das heisst, die privaten Eigentümer sind an diesen Kosten nicht beteiligt. Der inhaltliche Einbezug der Privaten im Wettbewerb, bei der Ausarbeitung des Richtprojekts und im Gestaltungsplanverfahren ist weiterhin vorgesehen.

8.2 Baulandumlegung

Da sich die privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nicht an der Baurechtsvergabe beteiligen möchten, wird das Bauungskonzept aus dem Wettbewerb die unabhängige bauliche Entwicklung der beiden Parzellen Nr. 928 und 933 ermöglichen müssen.

Aktuelle Lage und Form aller Parzellen innerhalb des Gebiets ermöglichen prinzipiell eine Bebauung, sind aber nicht abgestimmt mit dem zukünftigen Bauungskonzept. Ein für den Gestaltungsplan notwendiges Gesamtkonzept ergibt sich erst aus dem Wettbewerb und soll die bestmögliche Lösung für eine qualitätsvolle Bebauung des Gebiets aufzeigen. Dieses Gesamtkonzept wird in ein Richtprojekt überführt.

Mit dem Richtprojekt zeigt sich, wie die einzelnen Grundstücke innerhalb des Perimeters optimal anzuordnen sind, damit sich die vorgeschlagene Bebauung einfach umsetzen lässt. Eine Baulandumlegung setzt diese Lösung rechtssicher um.

Eine Absichtserklärung zur Baulandumlegung ist derzeit bei den beiden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern in Vernehmlassung. Spätestens bis zum Start des Wettbewerbs sollten die Absichtserklärungen für die Baulandumlegung sowie die Entwicklungsabsichten der privaten Grundeigentümer vorliegen.

9 Termine

9.1 Planungstermine

Der Beschluss des Einwohnerrates bezüglich Baurechtsvergabe untersteht dem obligatorischen Referendum. Die Urnenabstimmung findet voraussichtlich am 8. März 2026 statt. Anschliessend können die weiteren Schritte eingeleitet werden.

Kombinierter Wettbewerb

Publikation Ausschreibung	März 2026
Einreichung der Bewerbungsunterlagen	Mai 2026
Zustellung Präqualifikationsentscheid	Juni 2026
Versand Programm und Unterlagen	Juli 2026
Fragenbeantwortung	August 2026
Abgabe der Wettbewerbsbeiträge	November 2026
Abgabe der Modelle	Dezember 2026
Bekanntgabe Resultat	Januar/Februar 2027

Weitere Planungsschritte

Richtprojekt und Vorvertrag Baurechtsvertrag	bis Ende 2027
Gestaltungsplanverfahren	2027 bis 2028
Baubewilligung und Baustart	bis 2030

10 Projektmanagement

10.1 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.

10.2 Organisation

Die Organisation ist deckungsgleich mit der Organisation des Planungsverfahrens.

Auftraggeberin und damit auch Ausloberin des Wettbewerbs ist die Gemeinde Windisch, vertreten durch den Gemeinderat.

Die Verfahrensleitung erfolgt durch Planar AG.

Für den Wettbewerb wird eine Fachjury eingesetzt. Diese setzt sich aus 3 Sachjuroren und 4 Fachjurorinnen zusammen. Nicht stimmberechtigte Experten mit beratender Funktion werden zu den Themen Bauökonomie und Genossenschaftsbau, Nachhaltigkeit und Verkehr beigezogen.

Die Jury wählt die teilnehmenden Teams aus, beurteilt im Rahmen der Jurierung die Beiträge und empfiehlt der Auftraggeberin eines der Teams als Sieger des Wettbewerbs.

10.3 Ansprechpersonen

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

Ansprechperson des Gemeinderates	Reto Candinas
Ansprechperson der Verwaltung	David Beerli

10.4 Risiken

Wichtige Entscheide sind durch den Gemeinderat zu fällen.

Es besteht ein finanzielles Risiko durch die hohe Vorleistung für den Wettbewerb. Bewerben sich zu wenige Teams oder sind die Beiträge der Teams von niedriger Qualität, so muss der Wettbewerb angepasst oder abgebrochen werden, die Kosten sind aber bereits angefallen.

Weiter verbleiben die üblichen Risiken der ergriffenen Rechtsmittel (Einsprache der Wettbewerbsteilnehmer).

Ein weiteres Risiko besteht darin, dass sich der Prozess durch politische Entscheide (Volksabstimmung) verzögert, trotz der rechtskräftigen Baupflicht, welche im Jahr 2030 abläuft.

11 Würdigung Gemeinderat

Der Gemeinderat orientiert sich in seinen Legislaturzielen an der Vision, Windisch in bewusst und ökologisch gestalteten Lebensräumen wachsen zu lassen. Die räumliche Entwicklung soll qualitativ hochwertig erfolgen – unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeit, Ökologie und soziokulturellen Aspekten. Bei der Arealentwicklung wird darauf geachtet, dass das Wohnangebot sowohl alle Generationen als auch unterschiedliche wirtschaftliche Möglichkeiten berücksichtigt.

Angesichts des zu erwartenden starken Wachstums will die Gemeinde sicherstellen, dass auch künftig bezahlbare Wohnungen für Familien mit Kindern verfügbar bleiben. Die Verknüpfung der Vergabe des gemeindeeigenen Baulands im «Vorder Chilefeld» mit der Bedingung der Kostenmiete unterstützt dieses Ziel.

Die Abgabe des Baulands im Baurecht statt eines Verkaufs betrachtet der Gemeinderat zudem als Chance, eine langfristige Einnahmequelle durch den Baurechtszins zu sichern, Eigentümerin des Landes zu bleiben und von der künftigen Landwertsteigerung zu profitieren.

Der kombinierte Investorenwettbewerb für Bebauung und Baulandvergabe ermöglicht es, rasch und kosteneffizient ein Baukonzept sowie den passenden Investor zu finden.

12 Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat wie folgt Beschluss zu fassen:

- 1 Der Einwohnerrat genehmigt einen Zusatzkredit von CHF 108'000 für den Wettbewerb zur Baulandvergabe im Entwicklungsgebiet «Vorder Chilefeld».
- 2 Der Einwohnerrat genehmigt die Vergabe der Grundstücke LIG Windisch Nr. 926, 929, 930, 931, 932, 934, 935, 936 und 937 mit einer Fläche von 5'343 m² im Baurecht, das zu folgenden Konditionen vergeben werden soll:
 - a. jährlicher Baurechtszins CHF 110'400
 - b. Baurechtsdauer 99 Jahre ab Rechtskraft der Baubewilligung.
 - c. Zinssatz 2.3% (1.25 % Referenzzinssatz + Zuschlag von 1.05 %)
 - d. Periodische Anpassung des Baurechtszins alle 5 Jahre gemäss Stand Referenzzinssatz
 - e. Die Heimfallentschädigung beträgt 85% des dannzumaligen Verkehrswerts.

Windisch, 8. September 2025

GEMEINDERAT WINDISCH



Heidi Ammon
Gemeindepräsidentin



Marco Wächter
Gemeindeschreiber I

Aktenauflage:

- Projekthistorie Vorder Chilefeld
- Entwurf Baurechtsvertrag vom 05.09.2025
- Entwurf Wettbewerbsprogramm vom 07.08.2025
- Zusammenfassung Mitwirkungsanlass Juni 2025