

Gestaltungsplan Dohlenzelgstrasse

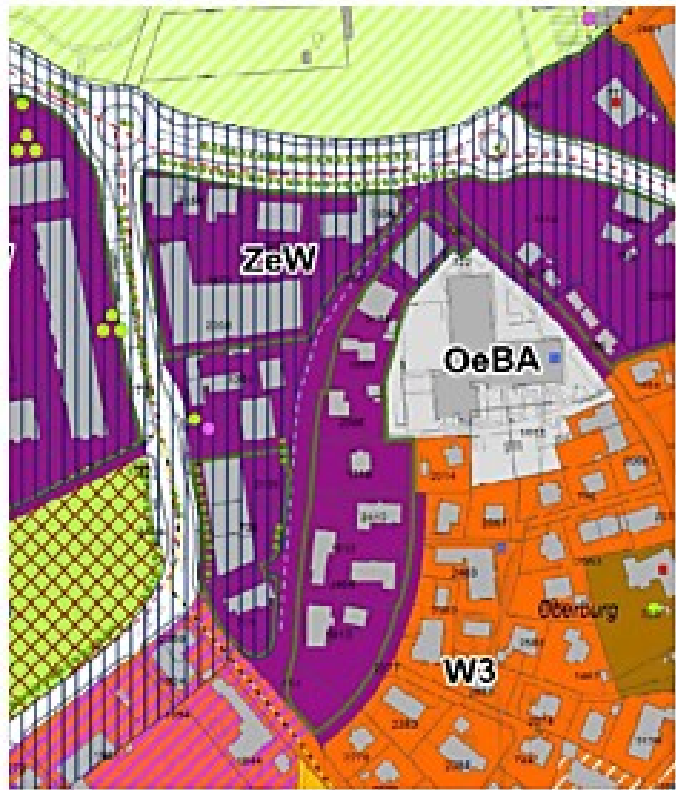
Handlungsbedarf

Das Gebiet Dohlenzelgstrasse / Bergstrasse / Hauserstrasse / Zürcherstrasse bildet das Zentrum von Windisch und ist der Zentrumszone zugeteilt.

Mit Genehmigung der gesamtrevidierten Nutzungsplanung ist das Gebiet östlich der Dohlenzelgstrasse vom Kreisel «Linde» bis zur Kreuzung Bergstrasse rechtskräftig von der Zentrumszone Windisch und der Wohnzone W3 in die Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht umgezont worden.



Alt



Neu

Die Nutzungsplanung ist per 04.02.2020 in Rechtskraft erwachsen.

Die Bestimmungen des § 15, Abs. 1 und 3 [BNO](#) besagen: „Die Zentrumszone Z dient der baulichen Erneuerung und zeitgemässen Entwicklung des Zentrums von Windisch zu einem Ort von hoher städtebaulicher und urbaner Qualität. Für Neuüberbauungen und Umgestaltungen, welche das Quartierbild und die Quartierstruktur wesentlich verändern, sind Gestaltungspläne erforderlich.“

Das Zentrum von Windisch hat in den letzten Jahren einige Veränderungen erfahren – so entstanden die Fehlmannmatte, die Überbauung Dorfkern, die Überbauung Lindenpark, es wurden die Gebäulichkeiten der Sanavita erneuert resp. neu gebaut und die beiden Plätze westlich und südlich des Gemeindehauses neugestaltet. Mit dem Vindonissmarkt ist ein neues Format im Zentrum entstanden und etabliert worden.

In naher Zukunft werden die Wohnüberbauungen «Sonne» und «Via Romana», für die je ein Gestaltungsplan rechtskräftig vorliegt, erstellt werden.

Eine Umfrage bei den Eigentümern innerhalb dieses Perimeters «Dohlenzelgstrasse» hat ergeben, dass unterschiedliche Interessen bezüglich der baulichen Entwicklung bestehen. Einzelne Eigentümer verfolgen klare bauliche Absichten, andere sind einer gesamten Planung nicht abgeneigt.

Für das Gebiet Dohlenzelgstrasse besteht ein grosses öffentliches Interesse; sei es für öffentliche Nutzungen, Parkierung, Verkehr oder Freiraum. Es ist der Wille des Gemeinderates diese Entwicklung aktiv anzugehen, resp. die willigen Grundeigentümer aktiv zu unterstützen und so eine koordinierte und qualitativ bessere Entwicklung herbeizuführen.

Planungsprozess

Verfahrensschritte

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

Seitens der verschiedenen Grundeigentümer bestehen zwar Bauabsichten, jedoch werden diese kaum in einer Etappe realisiert werden. Ebenso ist nicht davon auszugehen, dass sie eine gemeinsame Planung angehen oder gar ein gemeinsames Projekt zu realisieren beabsichtigen. Unter dieser Ausgangslage werden auf der Grundlage eines Konzeptes die gemeinsamen Spielregeln zum Bauen, Freiraum, Verkehr, zur Erschliessung, Nutzung, Dichte und Baumasse, wie auch zu weiteren Themen erarbeitet und im Rahmen des Gestaltungsplanes verbindlich festgelegt.

Der gesamte Planungsprozess sieht insgesamt vier Phasen vor:

1. Phase: Grundlagen
2. Phase: Richtkonzept
3. Phase: Entwurf Gestaltungsplan
4. Phase: Formelles Verfahren zum Gestaltungsplan

Partizipation

Die interessierten Grundeigentümer werden, abgestimmt mit den öffentlichen Interessen der Gemeinde und fachlich fundierten Rückmeldungen, von Beginn an in die Entwicklung von Richtkonzepten eingebunden sein. Nur ein gemeinsam getragenes Entwicklungskonzept wird dazu führen, dass ein solches auch umgesetzt wird und die Entwicklung die angestrebten Zielsetzungen erreicht.

Verfahrensart

Die gestalterische Freiheit ist eingeschränkt. Durch die unterschiedlichen Interessen der einzelnen Grundeigentümer wird kaum je eine gemeinsame Überbauung mit einer einheitlichen Planung realisiert werden. Ziel der zweiten Phase (Richtkonzept) wird es sein, ein gemeinsames Entwicklungskonzept mit klaren Entwicklungsrichtlinien und Rahmenbedingungen zu erarbeiten.

Ein solches Ergebnis wird idealerweise durch eine einzeln beauftragte Projektstudie erreicht. Ein interdisziplinäres Planerteam, bestehend aus Raumplanern, Architekten, Landschaftsarchitekten und fallweise 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 und die Fachkommissionen der Gemeinde gespiegelt und führen so zu einem insgesamt guten und tragfähigen Konzept.

Beschluss Einwohnerrat

Der Einwohnerrat hat am 26. Oktober 2022 wie folgt Beschluss gefasst:

- Genehmigung Verpflichtungskredit von brutto CHF 200'000 inkl. MWST für die Entwicklung des Gestaltungsplans Dohlenzelgstrasse. Der Gemeindeanteil von 30% (CHF 60'000) wird aus dem Fonds Mehrwertausgleich genommen.
- Zu dem unter Gestaltungsplanpflicht stehenden Bereich ist der komplette Bereich der Strasse, sowie der Bereich des Gemeindehauses mit dessen umliegenden Bauten und Aussenräumen (inkl. Gemeindehausvorplatz), zwingend in den Betrachtungsperimeter des Richtkonzepts miteinzubeziehen.
- Für die Kerngruppe zur Begleitung und Beurteilung des Richtkonzepts und später des Gestaltungsplans ist je eine Fachexpertin / oder Fachexperte Städtebau, Architektur, Landschaftsarchitektur und Verkehr beizuziehen.
- Die Projektstudie ist als kooperatives Verfahren durchzuführen. Der Entwurf des Richtkonzepts aus dem Studienauftrag ist somit vor der Erarbeitung des Gestaltungsplans der Bevölkerung zur Mitwirkung freizugeben.

Unterlagen:

- [Verpflichtungskredit Entwicklung Dohlenzelgstrasse \[pdf, 1.1 MB\]](#)

Kontakt

Abteilung Planung und Bau, David Beerli, Raumplaner, [056 460 09 64](tel:0564600964), david.beerli@windisch.ch