



Gestaltungsplan Vorder Chilefeld

Projektstand

Nach einer ersten Standortevaluation wurde im Jahr 2021 eine Potenzialstudie durchgeführt, welches die Machbarkeit von verschiedenen Bebauungsvarianten prüfte.

Im Entwicklungszielbild wurden von 2022 - 2023 die «Spielregeln» für die nachfolgenden Phasen der Sondernutzungsplanung festgelegt. Konkret wurden die Zielvorgaben aus der BNO präzisiert und thematisch in die drei Bereiche Freiraum, Städtebau und Verkehr aufgliedert. Dazu wurden mehrere Mitwirkungsanlässe durchgeführt.

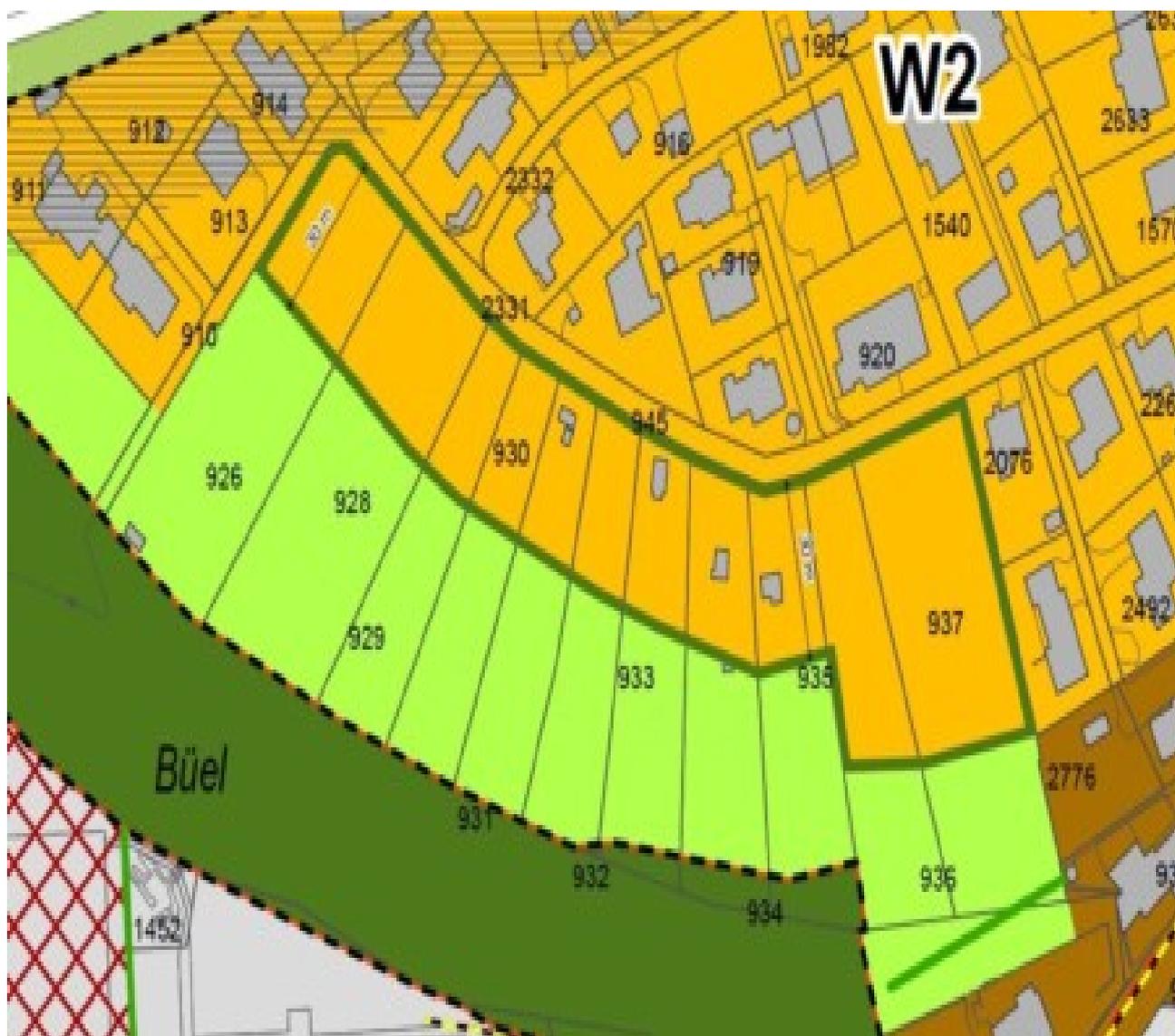
Am 1. November 2023 hat der Einwohnerrat den Verpflichtungskredit für die Entwicklung eines Gestaltungsplans gutgeheissen.

Mit Rechtskraft der Zonenplanrevision wurde das Gebiet Vorder Chilefeld der Grünzone und der Zone W2 mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Mit einem Gestaltungsplan werden die baurechtlichen Grundlagen für Baubewilligungen auf dem Areal geschaffen. Vorgängig sind aber mehrere Planungsschritte notwendig.

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

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

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



Ausschnitt Zonenplan Windisch

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

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

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

In der Konzeptphase mit Betriebs- und Gestaltungskonzept werden für den Bühlweg und den Nordtorweg verschiedene Erschliessungsvarianten entwickelt. Im Workshop-Verfahren wird ein

Bebauungs- und Freiraumkonzept für das Gestaltungsplangebiet erarbeitet. Die Meinung der Beteiligten soll berücksichtigt werden. Zusätzlich wird die Partizipation des Quartiers einen wichtigen Teil des weiteren Planungsprozesses ausmachen. Dies wird durch ein Kommunikationskonzept unterstützt.

Aufgrund der Neueinzonung wurde die Mehrwertabgabe an die Grundeigentümer/innen bereits verfügt. Die Mehrwertabgabe wird bei Grundstücksverkauf oder Erteilung der Baubewilligung fällig und ist als Grundpfandrecht angemerkt. Die Baupflicht wurde ebenfalls verfügt und endet im Jahr 2030.

Die Erstellung eines Gestaltungsplans umfasst mehrere Phasen, darunter die Grundlagenermittlung, der Studienauftrag, das Richtkonzept und den Erschliessungs- und Gestaltungsplan. Der Gesamtprozess wird mit einem Kommunikationskonzept begleitet, das ein wichtiger Bestandteil des Prozesses darstellt. Die Planungstermine erstrecken sich über mehrere Jahre. Voraussichtliche Genehmigung des Gestaltungsplans ist Anfang 2029.

Unterlagen

- [Bericht Entwicklungszielbild "Vorder Chilefeld"](#)
- [Botschaft Verpflichtungskredit Gestaltungsplan "Vorder Chilefeld", 11. September 2023](#)

Kontakt

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