

# Vorder Chilefeld, Windisch – Kombinierter Wettbewerb für Planende und gemeinnützige Wohnbauträgerschaften

## Programm Präqualifikation



**Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Gutstrasse 73, 8055 Zürich  
Tel 044 421 38 38  
[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)

Sarina Hächler, Kathrin Abt

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Das Wichtigste in Kürze</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangslage, Anlass und Ziele des Verfahrens</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Perimeter</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Aufgabenstellung (provisorisch)</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Rahmenbedingungen und Hinweise (provisorisch)</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>Bestimmungen zum Verfahren</b>	<b>33</b>
<b>7</b>	<b>Ablauf der Präqualifikation</b>	<b>38</b>
<b>8</b>	<b>Ablauf Projektwettbewerb</b>	<b>42</b>
<b>9</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>47</b>

## 1 Das Wichtigste in Kürze

### Aufgabenstellung

Die Einwohnergemeinde Windisch (Ausloberin) plant die Entwicklung der Baulandreserve «Vorder Chilefeld» im Quartier Unterdorf, mit dem Ziel, gemeinschaftliches und familienfreundliches Wohnen zu fördern. Der grösste Teil des Areals ist im Eigentum der Gemeinde (5'343 m<sup>2</sup>), zwei Grundstücke sind in Privatbesitz (total 1'210 m<sup>2</sup>). Die beiden privaten Grundstücke sind in geeigneter Form in die bauliche Entwicklung zu integrieren. Schätzungsweise können rund 36 Wohnungen auf der Fläche der Gemeinde und 8 Wohnungen auf den beiden privaten Grundstücken realisiert werden. Das Areal «Vorder Chilefeld» umfasst neben der Fläche in der Bauzone auch noch eine Fläche in der öffentlichen Grünzone, welche ebenfalls neugestaltet werden soll.

**Die Gemeinde möchte ihre Grundstücke in der Bauzone im Baurecht an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft abgeben**, um eine ortsverträgliche und nachhaltig gestaltete Wohnüberbauung zu ermöglichen. Die Neubauten sollen sich harmonisch in das Siedlungsgefüge einfügen und der Übergang von der Siedlung über den öffentlichen Freiraum bis hin zum Waldrand ist durchlässig zu gestalten. Der Bühlweg bildet die Adresse der Wohnsiedlung und die Schnittstelle zum Quartier Unterdorf. **Die Neugestaltung der öffentlichen Grünzone zwischen der neuen Bebauung und dem Wald ist ebenfalls Bestandteil der vorliegenden Aufgabenstellung.**

### Verfahren

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 2025) und die SIA-Wegleitung 142i-602d «Wettbewerbe und Studienaufträge für Planer und Investoren» gelten subsidiär.

Der Ablauf des Verfahrens erfolgt in zwei Schritten:

- **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 und maximal 8 Teams für die Teilnahme am Wettbewerb aus.
- **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 Ausloberin ein Projekt zur Weiterbearbeitung.

### Weiterbearbeitung

Die Ausloberin beabsichtigt, der ausgewählten Wohnbauträgerschaft den Anteil der gemeindeeigenen Grundstücke in der Bauzone im Baurecht abzugeben. 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 Projektwettbewerbs bildet die Grundlage für die

Baurechtsvergabe und Realisierung der Wohnüberbauung der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaft. Weiter beabsichtigt die Ausloberin, dem Landschaftsarchitekturbüro des Siegerteams den Auftrag für die Planungsleistungen für die Neugestaltung des öffentlichen Grünraums (in der Grünzone) zu erteilen.

Terminübersicht

Einreichung der Bewerbungsunterlagen: Freitag, 19. Juni 2026, 12.00 Uhr  
Zustellung Präqualifikationsentscheid: KW28 / 29 (2026)  
Versand Programm und Unterlagen: KW 33 (2026)  
Abgabefrist Fragen: Freitag, 4. September 2026  
Fragenbeantwortung: Freitag, 18. September 2026  
Abgabefrist der Wettbewerbsbeiträge: Freitag, 11. Dezember 2026, 12.00 Uhr  
Abgabefrist der Modelle: Freitag, 8. Januar 2027, 12.00 Uhr  
Bekanntgabe Resultat: März 2027

Ausloberin

Ausloberin und ausschreibende Stelle des Verfahrens ist die Einwohnergemeinde Windisch.  
Einwohnergemeinde Windisch  
Dohlenzelgstrasse 6  
5210 Windisch

Verfahrensbegleitendes Büro

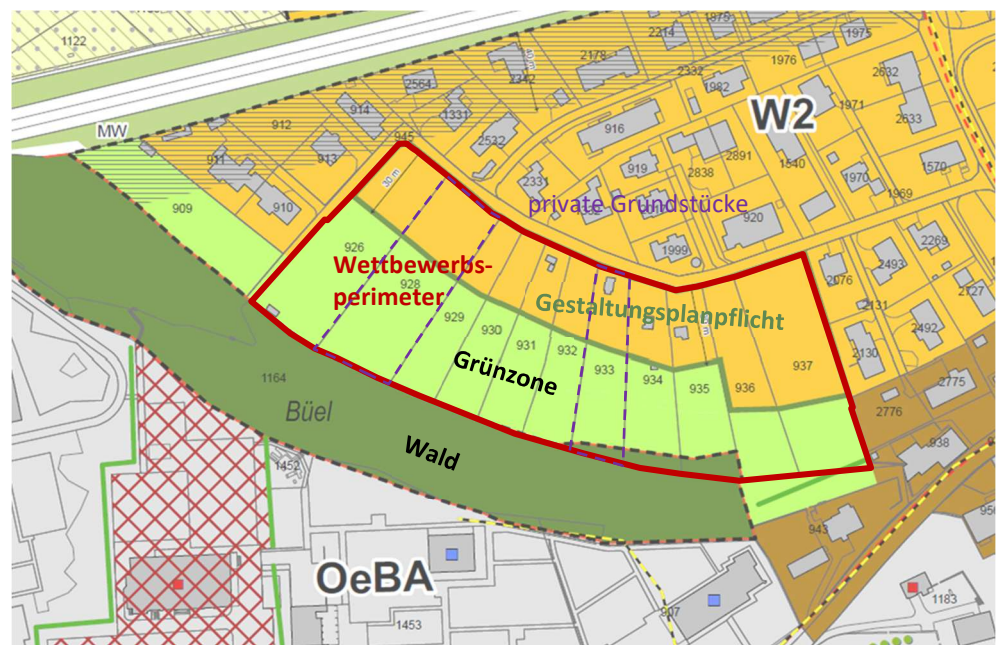
PLANAR AG für Raumentwicklung  
Kontaktperson: Sarina Hächler  
Gutstrasse 73  
8055 Zürich  
044 421 38 26  
www.planar.ch  
s.haechler@planar.ch

## 2 Ausgangslage, Anlass und Ziele des Verfahrens

### Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Windisch ist Eigentümerin mehrerer Parzellen im Gebiet «Vorder Chilefeld» in Windisch. Zwei Parzellen innerhalb des Areals sind in Privatbesitz. Das Gebiet liegt im Quartier Unterdorf entlang dem Bühlweg und umfasst eine Baulandreserve von 6'553 m<sup>2</sup>. Mit der letzten Zonenplanrevision im Jahr 2022 wurde der nördliche Teil des Gebietes der Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Der Streifen südlich der W2 bis zum Waldrand wurde der Grünzone GR zugewiesen, ohne Gestaltungsplanpflicht. Das Gebiet wird heute als Familiengartenanlage genutzt.

Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Vorder Chilefeld soll eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung ermöglicht 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.



Der Bühlweg, über den die neue Bebauung erschlossen wird, soll aufgewertet und neugestaltet werden. Dafür liegt ein Entwurf eines **Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK)** vor, das den Teilnehmenden des Wettbewerbs abgegeben wird. Die Neugestaltung der Strasse ist nicht Bestandteil des vorliegenden Wettbewerbs.

Zielsetzung

Die Gemeinde will auf dem Areal «Vorder Chilefeld» ein gemeinschaftliches und familienfreundliches Wohnangebot zur Kostenmiete ermöglichen. Die Gemeinde möchte das Areal jedoch nicht selbst als Bauträgerin entwickeln, sondern beabsichtigt, den in der Bauzone befindlichen Teil ihrer Grundstücke im Baurecht an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft (z.B. Wohnbaugenossenschaft oder Stiftung) abzugeben. Die Gemeinde Windisch stellt hohe Qualitätsansprüche an die Entwicklung des Gebiets Vorder Chilefeld, insbesondere hinsichtlich ortsverträglicher Eingliederung, Freiraumgestaltung, siedlungsverträglicher Verkehrsführung und ökologischer Nachhaltigkeit.

Eigentumsverhältnisse

Haupteigentümerin ist die Einwohnergemeinde Windisch. Zwei Parzellen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind im Besitz von zwei privaten Grundeigentümern (Parzelle Kat. Nr. 928 und Parzelle Kat. Nr. 933). Es ist davon auszugehen, dass die beiden privaten Grundstücke in Privatbesitz verbleiben und nicht im Baurecht abgegeben werden. Die privaten Grundeigentümerinnen werden ihre Grundstücke auf Basis des Gesamtkonzepts eigenständig entwickeln. Um eine optimale Bebaubarkeit des Gesamtareals zu ermöglichen, ist eine Baulandumlegung resp. ein flächengleicher Abtausch vorgesehen.

Ziele des kombinierten Wettbewerbs

Ausgehend von der beschriebenen Ausgangslage wird ein kombiniertes Verfahren für Planende und gemeinnützige Bauträgerschaften ausgelobt, welches das Ziel verfolgt, gleichzeitig eine Baurechtsnehmerin für die Realisierung sowie ein qualitativ hochwertiges Projekt und dazugehöriges Planungsteam zu finden. Das Verfahren richtet sich somit an sogenannte Bietergemeinschaften von Planenden und Bauträgern/Investoren. Das gemeinsam erarbeitete Projekt ist Basis für die Baurechtsvergabe zu einem fixen Baurechtszins.

Die gemeinsame Erarbeitung des Projekts durch die Planenden und die gemeinnützige Wohnbauträgerschaft soll qualitativ hochstehende Projekte mit einer hohen Wahrscheinlichkeit einer zeitnahen Realisierung hervorbringen. Im Rahmen der Bestimmungen der vorliegenden Ausschreibung und Anforderungen gemäss Wettbewerbsprogramm erhält die Bauträgerschaft Spielraum, ihr eigenes Projekt auszuarbeiten (u.a. hinsichtlich des genauen Raumprogramms). Die Wohnbauträgerschaft ist gleichzeitig Teilnehmende am Verfahren und Auftraggeberin gegenüber dem Planungsteam. Dadurch kann sie sowohl ihr Wissen wie auch ihre Bedürfnisse in die Planung einbringen und dasjenige Planungsteam wählen, mit denen sie zusammen das Projekt entwickeln und ausführen will.

### 3 Perimeter

Bearbeitungsperimeter  
Wettbewerb

Der Bearbeitungsperimeter für den Wettbewerb umfasst alle 11 Parzellen innerhalb des Gebiets «Vorder Chilefeld» und ist aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich. Davon sind 9 Parzellen im Besitz der Gemeinde und 2 Parzellen in Privatbesitz. Es wird erwartet, dass ein Projekt über den gesamten Bearbeitungsperimeter erarbeitet wird.

Baurechtsfläche

Die sog. Baurechtsfläche, welche der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaft im Baurecht abgegeben wird, entspricht derjenigen Fläche des Areals, welche gemäss Bauzonenplan der Wohnzone W2 zugewiesen ist und sich im Eigentum der Gemeinde befindet.

Privatgrundstücke

Von der Baurechtsfläche ausgenommen sind die Flächen in der Wohnzone W2, die sich in Privatbesitz befinden. Die bebaubare Fläche der beiden Privatgrundstücke kann innerhalb der Bauzonenfläche mittels Landumlegung neu angeordnet werden. Die beiden Privatgrundstücke (Parzelle Nr. 928: 783 m<sup>2</sup> und Parzelle Nr. 933: 427 m<sup>2</sup>) sollen unabhängig voneinander und von der restlichen Überbauung entwickelt werden können.

Grünzone

Die Fläche innerhalb des Wettbewerbsperimeters, welche sich nicht in der Wohnzone W2 befindet, ist der Grünzone GR resp. dem Wald zugewiesen. Für die Fläche der Grünzone ist die Ausgestaltung eines öffentlichen Freiraumes vorzuschlagen. Die Finanzierung der Planung und der Realisierung erfolgt durch die Gemeinde.

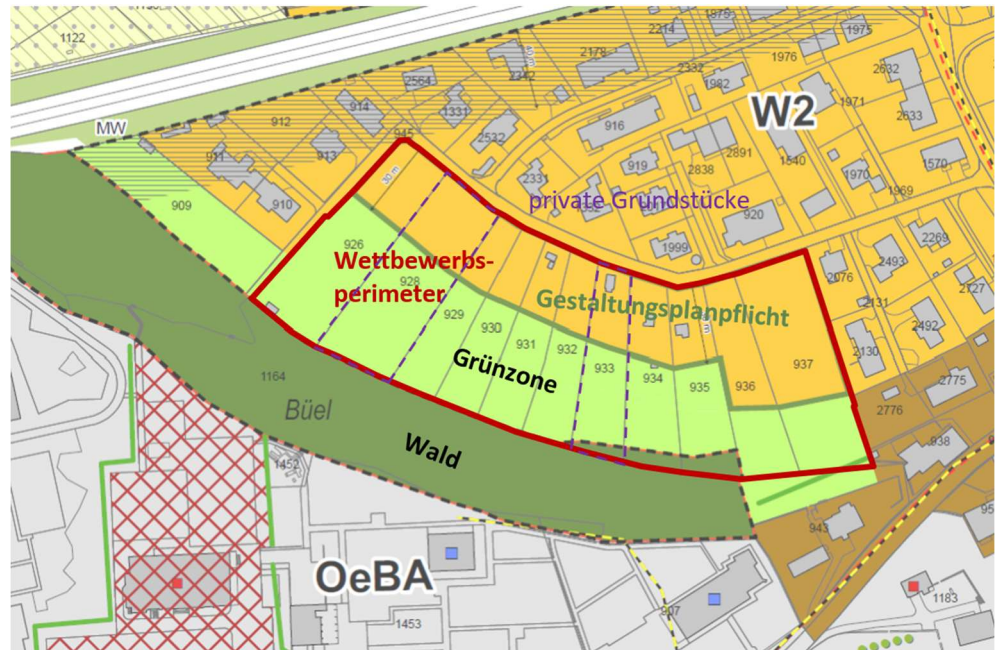


Abbildung 2: Wettbewerbsperimeter (Bearbeitungsperimeter, rot) inkl. Zonierung

<b>Kat. Nr.</b>	<b>Zonierung</b>	<b>Eigentum</b>	<b>aktuelle Nutzung</b>	<b>Grundstücksfläche</b>	<b>Fläche in Bauzone</b>
926	W2, GR	Einwohnergemeinde Windisch	Familiengärten	2'136 m <sup>2</sup>	690 m <sup>2</sup>
928	W2, GR	Privateigentum 1	Familiengärten	2'141 m <sup>2</sup>	783 m <sup>2</sup>
929	W2, GR	Einwohnergemeinde Windisch	Familiengärten	985 m <sup>2</sup>	326 m <sup>2</sup>
930	W2, GR	Einwohnergemeinde Windisch	Familiengärten	968 m <sup>2</sup>	339 m <sup>2</sup>
931	W2, GR	Einwohnergemeinde Windisch	Familiengärten, Trafostation	1'001 m <sup>2</sup>	357 m <sup>2</sup>
932	W2, GR, Wald	Einwohnergemeinde Windisch	Familiengärten	994 m <sup>2</sup>	369 m <sup>2</sup>
933	W2, GR, Wald	Privateigentum 2	Familiengärten	1'122 m <sup>2</sup>	427 m <sup>2</sup>
934	W2, GR, Wald	Einwohnergemeinde Windisch	Familiengärten	1'239 m <sup>2</sup>	482 m <sup>2</sup>
935	W2, GR, Wald	Einwohnergemeinde Windisch	Familiengärten	1'256 m <sup>2</sup>	459 m <sup>2</sup>
936	W2, GR	Einwohnergemeinde Windisch	Familiengärten	1'257 m <sup>2</sup>	762 m <sup>2</sup>
937	W2, GR	Einwohnergemeinde Windisch	Familiengärten	2'259 m <sup>2</sup>	1'559 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>				<b>15'358 m<sup>2</sup></b>	<b>6'553 m<sup>2</sup></b>

*Tabelle: Liste der Grundstücke innerhalb des Wettbewerbsperimeters*

## 4 Aufgabenstellung (provisorisch)

*Bemerkung: Die Angaben in diesem Kapitel können sich bis zum definitiven Wettbewerbsprogramm noch ändern.*

### 4.1 Gesamtkonzept

Im Rahmen des Wettbewerbs wird ein Gesamtkonzept über den gesamten Wettbewerbsperimeter gesucht, das die nachfolgend definierten Zielsetzungen in einem integrativen Ansatz zusammenführt und dabei sowohl die funktionalen als auch die gestalterischen Anforderungen an das Projekt sowie die baurechtlichen Bestimmungen berücksichtigt.

Ziel ist es, eine nachhaltige, zukunftsorientierte und sozial durchmischte Wohnsiedlung zu entwickeln, welche die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner in Einklang mit den ortsbaulichen, verkehrstechnischen und ökologischen Rahmenbedingungen bringt und einen Mehrwert für das Quartier bieten und einen Beitrag an ein lebendiges Quartier leisten. Die Gemeinschaft der Bewohner/-innen der neuen Überbauung soll sich auch auf sozialer Ebene in das bestehende Quartier integrieren. Insbesondere über den öffentlichen Freiraum soll die Gemeinschaft mit der Quartiersbevölkerung in Kontakt treten. Dies ist aus Sicht der Gemeinde ein wichtiger Faktor für ein gelingende Arealentwicklung.

Das Gesamtkonzept für den gesamten Wettbewerbsperimeter soll die privaten Grundstücke einbeziehen und aufzeigen, wie Bebauung, Frei- und Grünräume, Erschliessung und weitere Zielsetzungen zu einem stimmigen Ganzen zusammengeführt werden können.

Es wird erwartet, dass die Projektvorschläge konkrete Lösungen zu einem Landabtausch innerhalb des bebaubaren Bereichs in der Wohnzone W2 und zu einer möglichen Etappierung aufzeigen. Die Anordnung der Wohnbauten innerhalb des Bereichs ist frei. Grundlage für die definitive Mutation bildet das Ergebnis aus dem vorliegenden Projektwettbewerb. Die beiden privaten Grundstücke müssen voneinander und von der restlichen Bebauung unabhängig realisiert werden können. Es ist denkbar, dass die Bebauung der beiden privaten Grundstücken erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen wird.

**Die Bietergemeinschaften haben aufzuzeigen und zu erläutern, wie sie den nachfolgend formulierten Zielsetzungen der Ausloberin und den weiteren Anforderungen gerecht werden und diese in ihren Entwürfen bestmöglich umsetzen.**

### 4.2 Wohnnutzung

Auf dem Areal sollen insgesamt rund 44 Wohnungen realisiert werden: Das Wohnangebot der Wohnbauträgerschaft soll rund 36 Wohneinheiten (als Zielwert) innerhalb der Baurechtsfläche umfassen. Zusätzlich sind rund 8 Wohnungen einzuplanen, welche anteilmässig den Flächen der privaten Grundstücke in der Bauzone entsprechen.

Nachfolgend werden in Kap. 4.2.1 und 4.2.2 die Anforderungen an die Wohnnutzung für die Wohnbauträgerschaft und die privaten Grundeigentümerinnen unterschieden. Die Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen in den weiteren Kapiteln gelten übergeordnet für das gesamte Areal.

Umgang mit den beiden Privatparzellen

#### 4.2.1 Vorgabe für Baurechtsfläche

Nutzungskonzept	<p>Im Gebiet Vorder Chilefeld soll <b>gemeinschaftliches und familienfreundliches Wohnen zur Kostenmiete</b> angeboten werden. Das Wohnangebot soll sich insbesondere an Familien richten, wobei unterschiedliche Familienmodelle/-konstellationen zu berücksichtigen sind. Im Sinne einer sozialen Durchmischung sind zudem auch kleinere Wohnungen vorzusehen. Damit soll Wohnraum für verschiedene Altersgruppen geschaffen werden. Gesucht werden explizit zeitgemässe Wohnformen und innovative, variabel nutzbare Wohnungsgrundrisse, welche sich für unterschiedliche Lebensphasen und Wohnmodelle/-formen eignen (z.B. als Wohngemeinschaft, für ein Paar mit Kindern, für eine alleinerziehende Person mit Kindern, für ein Paar ohne Kinder, für eine Patchworkfamilie). Dies kann beispielsweise durch gleich grosse Zimmer innerhalb einer Wohnung oder durch eine getrennte Begehbarkeit der einzelnen Zimmer erreicht werden.</p>
Wohnungstypologie	<p>Eine der wesentlichen Qualitäten des Areals Vorder Chilefeld ist seine Lage unmittelbar am Siedlungsrand. Ein möglichst direkter Zugang vom Wohnraum zum Aussenraum soll daher eine zentrale Stärke der Wohnüberbauung darstellen. Es werden kreative Lösungsansätze gesucht, um möglichst allen Wohnungen einen solchen Zugang zu ermöglichen – beispielsweise durch kompakte Reihenhaustypologien, denkbar in geschickter Kombination mit Geschosswohnungen.</p>
Wohnungen zu Kostenmiete	<p>Durch die Vergabe der Grundstücke im Baurecht an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft sollen langfristig preiswerte Wohnungen gesichert werden, die zu <b>Kostenmiete</b> angeboten werden. Als langfristig preiswert gelten beim gemeinnützigen Wohnungsbau Überbauungen, deren Erstellungskosten (inkl. Landkosten) die sog. «Anlagekostenlimiten des Bundes» nicht überschreiten. Die Anlagekosten setzen sich aus den Grundstückskosten (Landwert beim Baurecht) und den Erstellungskosten zusammen. Die Anlagekostenlimiten sind in die Stufen I bis VI aufgefächert und von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich. Für die Gemeinde Windisch gilt die Kostenstufe V. Die Anlagekostenlimiten, welche im Rahmen des Wettbewerbs zu berücksichtigen sind, sind dem Berechnungstool des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) zu entnehmen, das als excel-Datei (Stand 2. Juni 2025) den Teilnehmenden des Wettbewerbs abgegeben wird.</p> <p>Die Berechnung der Kostenmiete erfolgt nach dem sog. Zürcher Modell. Die Vorgaben für die Berechnung sind dem Mietzinsreglement der Stadt Zürich zu entnehmen. Dieses liegt den Wettbewerbsunterlagen bei.</p>
Anzahl Wohnungen und Wohnungsmix	<p>Innerhalb der Baurechtsfläche sind rund <b>36 Wohneinheiten als Zielwert</b> vorzusehen. Es sollen ca. 4'275 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche angestrebt werden, welche dem <b>Flächenanteil der Gemeindegrundstücke</b> entsprechen (vergl. Kap. 5.2 Baurechtliche Bestimmungen).</p> <p>Als <b>Zielvorgabe für den Wohnungsmix</b> sind nachfolgende Vorgaben anzustreben (bezogen auf die Anzahl Wohneinheiten):</p> <p><b>40 – 50%            1 ½ - 3 ½-Zimmer-Wohnungen</b></p> <p><b>50 – 60 %            4 ½ - 5 ½-Zimmer-Wohnungen oder grösser</b></p>
Personendichte	<p>Zur Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum spielt der (suffiziente) Flächenverbrauch pro Person eine entscheidende Rolle. Im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit der Ressource Boden und zur Erreichung einer hohen Flächeneffizienz wird eine möglichst</p>

hohe Wohnungsbelegung angestrebt. Auf Stufe Wettbewerb sollen die baulichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine hohe Nutzungsdichte zu ermöglichen (vergl. Kap. 4.6). Es soll eine Nutzungsdichte von maximal 45 m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche / Person erreicht werden. Die Zielgrösse liegt bei **40 m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche pro Person (inkl. Gemeinschaftsräume, ohne private Grundstücke)**. Es wird von der gemeinnützigen Wohnbauträgerin erwartet, dass sie zu gegebenem Zeitpunkt Massnahmen prüft, um dieses Ziel zu erreichen.<sup>1</sup>

gemeinschaftsfördernde  
Architektur und Freiräume

Im Gebiet Vorder Chilefeld soll explizit **gemeinschaftliches Wohnen** angeboten werden. Mit der Architektur und der Freiraumgestaltung soll die Gemeinschaft innerhalb der Siedlung gefördert werden, indem beispielsweise Begegnungen automatisch stattfinden. Dabei ist auf eine gute Balance zwischen Individualität und Gemeinschaft zu achten. Insbesondere den Zugangs- und Erschliessungsbereichen ausserhalb und innerhalb der Gebäude kommt eine wichtige Bedeutung als Begegnungsorte und für die Förderung der Gemeinschaft zu. Die Erschliessungsflächen sind daher attraktiv zu gestalten, so dass man sich darin gerne aufhält und die Wahrscheinlichkeit zum Austausch steigt.

Gemeinschaftsräume

Weiter sind **ein oder mehrere Gemeinschaftsräume von insgesamt mindestens 60 m<sup>2</sup> Fläche** für die Bewohnerinnen und Bewohner vorzusehen. Welche Nutzungen im / in den Gemeinschaftsräumen vorgesehen sind und wie diese ausgestattet werden resp. betrieben und verwaltet werden, wird der Wohnbauträgerschaft überlassen. Der/die Gemeinschaftsräume dienen in erster Linie den Bewohnerinnen und Bewohnern. Ob dieser auch an externe Personen vermietet wird, kann der Wohnbauträger selbst entscheiden. Eine Öffnung könnte einen Beitrag zur Vernetzung mit dem bestehenden Quartier leisten. Mindestens ein Gemeinschaftsraum muss zwingend Anschluss an den gemeinsamen Aussenraum haben und mit einer Küche und einer IV-Toilette ausgestattet sein. Die Lage des/der Gemeinschaftsräume innerhalb der Wohnsiedlung ist bewusst zu wählen. Allfällige Lärmemissionen (von Festen etc.) sind bei der Projektierung mitzudenken. Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen werden gemäss § 32 Abs. b) BauV nicht zur anrechenbaren Geschossfläche (aGF) gerechnet und zählen damit nicht zur Ausnützung.

Nebenräume

In jedem Mehrfamilienhaus sind gemäss § 60 BNO genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Gehhilfen einzuplanen. Diese zählen nicht zur Ausnützung gemäss § 32 Abs. a) Ziffer 3. BauV. Neben den gemäss BNO erforderlichen Nebenräumen pro Wohnung sind auch zu gemeinschaftlich genutzten Nebenräumen Vorschläge erwünscht, wie z.B. gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume, Briefkastenanlagen/Paketraum etc.

Ausbaustandard

Der Ausbaustandard soll einfach sein und einem preiswerten Wohnraumangebot gerecht werden. Die Ausstattung der Nasszellen, Anzahl Küchenelemente etc. sollen zugunsten eines Wohnangebotes in Kostenmiete optimiert werden und sich nach der Grösse der Wohnungen richten. Bei der Wahl der Ausstattung und Materialisierung ist auf Langlebigkeit zu achten.

---

<sup>1</sup> Für den Vergleich der Projekte wird bei der Belegung von der Regel «Anzahl der Zimmer minus 1» ausgegangen. D.h. beispielsweise eine 4 ½-Zimmer-Wohnung soll von 3 Personen bewohnt werden.

Wohnwert

Es wird Wert auf eine vielseitige und flexible Möblierbarkeit der Wohnungen und eine gute Versorgung mit Tageslicht gelegt. Die Wohnungen sollen über attraktiv angeordnete und ausreichend dimensionierten Balkon/ Loggia verfügen. Erdgeschosswohnungen können private Aussensitzplätze aufweisen (falls kein Balkon/ Loggia). Diese sind jedoch in ihrer flächigen Ausdehnung einzuschränken. Zudem ist die Gestaltung der räumliche Abgrenzung der allfälligen privaten Aussensitzplätze gegenüber den gemeinschaftlich genutzten Aussenräumen als Teil des Freiraumkonzepts mitzudenken und in dieses zu integrieren.

#### 4.2.2 Vorgaben für Privatgrundstücke

Anzahl Wohnungen und Wohnungsmix

Für die private Eigentümerin der heutigen Parzelle Nr. 928 ist auf einer Grundstücksfläche von 783 m<sup>2</sup> als Zielwert eine anrechenbare Geschossfläche von 626 m<sup>2</sup> vorzusehen. Für die private Eigentümerin der Parzelle Nr. 933 ist auf einer Grundstücksfläche von 427 m<sup>2</sup> als Zielwert eine anrechenbare Geschossfläche von 342 m<sup>2</sup> vorzusehen (vergl. Kap. 5.2 Bau-rechtliche Bestimmungen). Die Flächen der beiden privaten Grundeigentümerinnen, die sich innerhalb der Bauzone befinden, können mittels Landumlegung beliebig innerhalb des bebaubaren Bereichs des Wettbewerbsperimeters verschoben werden. Insgesamt sind für die beiden privaten Grundeigentümerinnen rund 8 Wohneinheiten als Zielwert vorzusehen, wobei diese anteilmässig auf die beiden Grundeigentümerinnen zu verteilen sind.

Als **Zielvorgabe für den Wohnungsmix** sind nachfolgende Vorgaben anzustreben (bezogen auf die Anzahl Wohneinheiten):

**40 – 50%            1 ½ - 3 ½-Zimmer-Wohnungen**

**50 – 60 %            4 ½ - 5 ½-Zimmer-Wohnungen oder grösser**

Weitere Vorgaben zur Art der Wohnungen und zum Ausbaustandard gibt es keine. Es ist auch offen, ob die Wohnungen später als Miet- oder Eigentumswohnungen genutzt werden.

#### 4.3 Bebauung

ortsbauliches und architektonisches Konzept

Das ortsbauliche und architektonische Konzepts soll sich in die bestehende Umgebung des Quartiers Unterdorf gut einfügen. Die Bebauung soll mit **geeigneten Typologien**, einer **massvollen Dichte** und einer **angemessenen Durchlässigkeit** auf die Topografie, den Siedlungsrand und das bestehende Quartier reagieren. Mit der Höhenentwicklung der Gebäude ist auf die angrenzende Bebauung und die Lage am Siedlungsrand zu reagieren. Die Schwellenräume bzw. Abgrenzungen zwischen den privaten, den gemeinschaftlich genutzten und den öffentlichen Bereichen sind sorgfältig auszugestalten. Dem Gesicht der neuen Überbauung und der Vorzone zum Bühlweg hin ist besondere Beachtung zu schenken. Die neue Wohnüberbauung soll einen Beitrag zur geplanten Begegnungszone Bühlweg leisten. Durch eine geeignete Bebauungstypologie sollen Begegnungen in den Vorbereichen zwischen Gebäude und Strasse gefördert werden.

Durchlässigkeit und Sichtbezüge

Durch die Überbauung hindurch ist zwischen dem Bühlweg und der Grünzone an geeigneter Lage mindestens eine öffentliche Fusswegverbindung vorzusehen, um die Zugänglichkeit des Waldrandes resp. der öffentlichen Grünzone und die Durchlässigkeit des Quartiers für den Fussverkehr sicherzustellen. Durchbrüche in der Bebauung schaffen zudem Sichtbeziehungen zur öffentlichen Grünzone vom Bühlweg aus. Die Stellung der Gebäude und die Gebäudehöhen sind zu wählen, dass die bestehenden Kaltluftströme

vom Wald her ins Quartier weiterhin durch die Überbauung ins Quartier einfließen können. Gleichzeitig sollen auch Sichtbezüge zwischen dem Bühlweg und der Grünzone resp. dem Wald erhalten bleiben.

**Gesucht wird ein ortsbaulich überzeugender Vorschlag. Voraussetzung für eine höhere Ausnützung mit Gestaltungsplan ist u.a. der Nachweis, dass diese quartierverträglich ist und qualitativ hochwertige Bauten und Freiräume entstehen.**

#### 4.4 Grün- und Freiraum

Freiraumkonzept

Es ist über den gesamten Wettbewerbsperimeter (inkl. Grünzone) ein Freiraumkonzept zu erarbeiten. Dieses umfasst den gesamten Bereich vom Strassenrand über die neue Bebauung und deren privaten und gemeinschaftlichen Aussenräumen über den Übergang zum öffentlichen Freiraum bis hin zu Wald. Freiräume sind von besonderer Bedeutung für die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner. Dies insbesondere als Begegnungsorte, Spiel- und Naturerlebnisorte, Ort der Aneignung, aber auch als wichtige Naturfläche, die Wohlfahrtsleistungen erbringt (Speicherung und Versickerung des Regenwassers, Kühlung, Boden, Lebensraum für Pflanzen und Tiere). Dieser Multifunktionalität ist im Entwurf des Freiraumkonzepts Rechnung zu tragen.

Siedlungsrand

Ein wichtiger Bestandteil des Freiraumkonzepts ist die Ausgestaltung des Siedlungsrandes, also der Übergang von der neuen Wohnüberbauung mit seinen gemeinschaftlichen Aussenräumen hin zum öffentlichen Freiraum.

biodiverser und naturnaher Aussenraum

Das Areal soll insgesamt biodivers und naturnah gestaltet werden und die spezifischen Gegebenheiten der nahen Umgebung (feuchtes Areal, seltener Waldstandort) sollen berücksichtigt werden. Der Anteil versiegelter Flächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Für die Regenrückhaltung bei Starkniederschlägen werden Lösungsvorschläge erwartet (Regenwassermanagement). Weiter ist eine sinnvolle Regenwassernutzung aufzuzeigen. Der Aussenraum ist zudem mit einem hohen Grad an Biodiversität mit heimischen und/oder klimaresistenten Pflanzenarten zu gestalten. Insbesondere innerhalb der Grünzone (zwischen Bauzone und Wald) sind Bereiche vorzusehen, in welchen die Natur Vorrang genießt.

private Freiräume (innerhalb Bauzonenfläche)

Privat genutzte Aussenräume zu den Wohnungen sind innerhalb der Bauzonenfläche anzuordnen. Im Freiraumkonzept sind diese klar zu definieren und räumlich zu begrenzen. Bei der Ausgestaltung der Freiräume ist das Bedürfnis nach Gemeinschaft genauso zu berücksichtigen wie dasjenige nach Privatsphäre. Auf die Übergänge und Zonierungen ist besonders zu achten. Standorte und Einfluss von Lärmquellen (Gemeinschaftsräume, Spielplätze und Treffpunkte) müssen berücksichtigt werden.

gemeinschaftlicher Freiraum (innerhalb oder ausserhalb Baurechtsfläche)

Für die Bewohner/-innen der neuen Bebauung ist ein gemeinschaftlich genutzter Aussenraum anzubieten. Der Aussenraum soll zu Begegnung, Aufenthalt und Spiel dienen und mit Sitzmöglichkeiten und gemeinschaftsfördernden Elementen wie Grillstellen, Sitz-Bank-Garnituren oder Gemeinschaftsgärten ausgestattet sein. Es gilt den Spagat zwischen möglichst grossem Nutzen für die Gemeinschaft und gleichzeitigem Privatsphärenanspruch der (Erdgeschoss-)Wohnungen zu meistern. Der gemeinschaftliche Aussenraum und Spielflächen für die Bewohner/-innen der neuen Überbauung kann innerhalb oder ausserhalb

der Baurechtsfläche in der Grünzone angeordnet werden.<sup>2</sup> Bei einer Lage ausserhalb der Baurechtsfläche sind die Baurechtsnehmerin und die private Grundeigentümerin dazu verpflichtet, einen finanziellen Beitrag an die Erstellungs- und Unterhaltskosten des Spielplatzes zu leisten. Liegt der Spielplatz ausserhalb der Baurechtsfläche in der Grünzone steht dieser auch der Quartiersbevölkerung offen.

öffentlicher Freiraum (in Grünzone)

Der Bereich zwischen der Bauzonengrenze und dem Wald ist als Grünzone definiert. Die Grünzone GR dient grundsätzlich der Erholung, als Spiel- und Grünanlage, der Gliederung des Baugebiets sowie dem Umgebungsschutz. Die Grünzone soll als öffentlicher Freiraum ausgestaltet werden. Innerhalb dieses Raumes sollen erlebbare Naturelemente den Übergang vom Wald zur Siedlung gestalten.

Gemeinschaftsgarten (in Grünzone)

Die heute bestehenden Familiengärten werden innerhalb des Wettbewerbsperimeters vollständig aufgehoben. Stattdessen soll zukünftig ein Gemeinschaftsgarten in angemessener Grösse innerhalb der Grünzone geschaffen werden, um dem Bedürfnis zu Gärtnern auch zukünftig gerecht zu werden. Dieser Gemeinschaftsgarten soll im Gegensatz zu den heutigen Familiengärten gemeinschaftlich genutzt werden. Denkbar ist, dass die Gemeinde die Fläche an einen Verein verpachtet, der den Gemeinschaftsgarten bewirtschaftet und unterhält. Der Gemeinschaftsgarten soll grundsätzlich der gesamten Bevölkerung von Windisch offen stehen. Damit kann der Gemeinschaftsgarten einen Beitrag an die Integration des neuen Areals in das bestehende Quartier leisten.

geschützte Hecke

Gemäss Eintrag im Bauzonenplan befindet sich auf den Parzellen Kat. Nr. 943 und 937 im Südosten des Areals geschütztes Feldgehölz. Das vorhandene Schutzobjekt ist in das Freiraumkonzept zu integrieren, so dass seine Funktion als Vernetzungselement gewahrt wird.

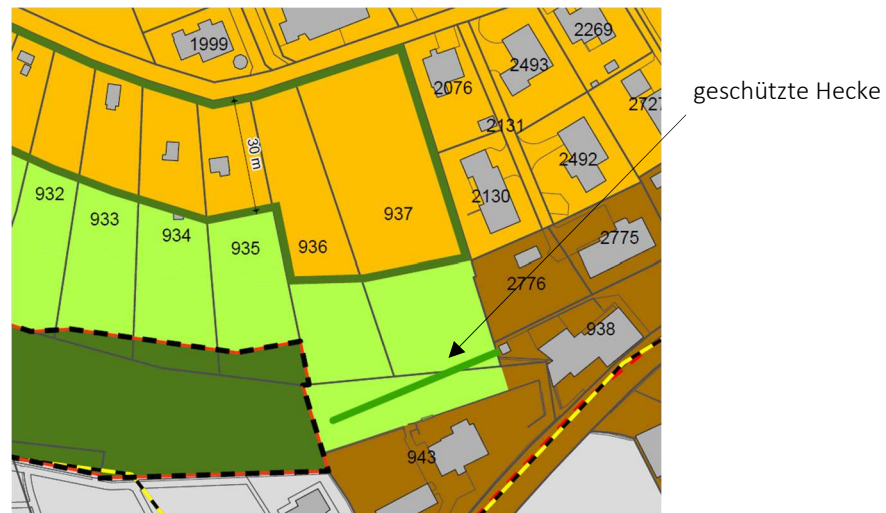


Abbildung 3: geschützte Hecke im Bauzonen- und Kulturlandplan

Waldrand / Wald

Das Gebiet Vorder Chilefeld grenzt im Süden direkt an den Wald. Neben der Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und als Erholungsraum für den Menschen hat der Wald

<sup>2</sup> Zu diesem Zweck kann der Perimeter des Gestaltungsplanes auf diesen Teilbereich der Grünzone ausgedehnt werden.

auch einen positiven Effekt auf das Siedlungsklima. Die Klima-Analysekarte zeigt einen deutlichen Kaltluftstrom vom Wald in Richtung Siedlungsgebiet (vergl. Kap. 5.8).

Waldränder sind attraktive und wertvolle Lebensräume für Vögel, Schmetterlinge, Igel etc. Richtig gepflegt und mit einheimischen Pflanzen gestaltet, erhöht der Waldrand den Erlebnis- und Erholungswert der Wohnsiedlung. Dabei gilt es, bestimmte Grundsätze und Regeln zu beachten, welche die Gartenpflege, Bauten im Garten und die Waldpflege umfassen; dabei kann auf das Merkblatt «Waldrand im Siedlungsgebiet» der Stadt Luzern verwiesen werden: <https://umweltberatung-luzern.ch/themen/naturgarten-lebensraeume/lebensraeume/waldrand-im-siedlungsgebiet>. Im Bereich des Waldrandes sollen punktuelle ökologische Aufwertungen geprüft werden und in das Freiraumkonzept integriert werden.

## 4.5 Mobilität, Erschliessung und Parkierung

Erschliessung	Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und den Fuss- und Veloverkehr hat ab dem Bühlweg zu erfolgen. Für diesen liegt ein Entwurf eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts vor, mit welchem der Strassenraum attraktiver gestaltet werden soll. Der motorisierte Individualverkehr, welcher durch das Areal generiert wird, soll möglichst zu Beginn des Bühlwegs im Osten des Areals abgefangen werden, so dass die Verkehrsbelastung für das Quartier möglichst gering gehalten werden kann.
Durchwegung für den Fussverkehr	Die neue Überbauung soll in Nord-Süd-Richtung eine gewisse Durchlässigkeit aufweisen. Durch die Überbauung hindurch ist zwischen dem Bühlweg und der Grünzone an geeigneter Lage eine öffentliche Fusswegverbindung vorzusehen, um die Zugänglichkeit des Waldrandes resp. der öffentlichen Grünzone und die Durchlässigkeit des Quartiers für den Fussverkehr sicherzustellen.
Wendeplatz	Der Nordtorweg ist heute Einbahn. Neu ist ein Fahrverbot vorgesehen (ausgenommen Zubringerdienst). Ein anliefernder Lastwagen darf also nicht mehr über den Nordtorweg weg-fahren. Auf dem Areal Vorder Chilefeld ist daher ein Wendeplatz für Lastwagen vorzusehen. Wenn möglich ist es sinnvoll, den Wendeplatz mit einer allfälligen oberirdischen Parkie-rungsfläche zu kombinieren.
nachhaltige Mobilität	Die Entwicklung im Gebiet «Vorder Chilefeld» soll auch hinsichtlich Mobilität nachhaltig gestaltet sein. Mittels geeigneter Massnahmen soll ein möglichst geringer Teil des Mehrver-kehrs, der durch die neue Überbauung generiert wird, durch den motorisierten Individual-verkehr abgewickelt werden. Das Innere des Areals ist komplett frei von motorisiertem Ver-kehr zu halten (Vorbehalten sind die erforderlichen Zufahrten für Not- und Rettungsfahr-zeuge). <b>Im Rahmen des Wettbewerbs ist konzeptionell aufzuzeigen, mit welchen Ansät-zen eine nachhaltige Mobilität erreicht werden kann.</b>
autoreduzierte Wohnnutzung	Im Sinne einer nachhaltigen Mobilität ist eine reduzierte Anzahl Autoabstellplätze vorzusehen. Gleichzeitig sind attraktive und gut zugängliche Veloabstellplätze in genügend grosser Anzahl zur Verfügung zu stellen. Dadurch soll der Anteil des Mehrverkehrs, welcher durch MIV-Fahrten abgewickelt wird, möglichst gering gehalten werden. Für die Anzahl Auto-Parkfelder wird ein Maximum festgelegt:  Gemäss VSS-Norm 40 281 ist als Richtwert für die Bewohnenden 1 Parkfeld pro 100 m <sup>2</sup> BGF oder pro Wohnung sowie jeweils 10% davon für Besucher vorzusehen. Es soll der tiefere

der beiden Werte für die Bemessung des Richtwerts angenommen werden. Das Angebot an **Auto-Parkfeldern für Bewohner/-innen soll maximal 50% des Richtwertes** gemäss VSS-Norm SN 640 281 betragen. Bei den Wohnungen der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaft ist eine weitere Unterschreitung der Anzahl Auto-Parkfelder (unter 50% des Richtwertes) erwünscht. Für die beiden Privatgrundstücke sind für die Anzahl Auto-Parkfelder 50% des Richtwerts vorzusehen.

Die Anzahl Besucher-Parkfelder für die privaten und die gemeinnützigen Wohnungen soll 50% des Richtwerts betragen und darf nicht darunter reduziert werden. Die Besucher-Parkfelder für die Wohnüberbauung können gleichzeitig als Autoabstellplätze für den Gemeinschaftsgarten (für Anlieferung) genutzt werden.

Bewilligungsvoraussetzungen für das autoreduzierte Wohnen sind:

- ein Mobilitätskonzept zur dauerhaften Reduktion des MIV,
- ein periodisches Controlling der Umsetzung des Mobilitätskonzepts zu Handen der Bewilligungsbehörde,
- die rechtliche Sicherstellung des Mobilitätskonzepts durch entsprechende Verträge und Eintragungen im Grundbuch.

Lage Autoabstellplätze

Gesucht wird ein nachhaltiges Parkierungskonzept. Wenn möglich soll auf eine Tiefgarage verzichtet werden. Bei einer oberirdischen Anordnung der Autoparkierung ist die entsprechende Parkierungsfläche gut in die Umgebungsgestaltung zu integrieren und soweit möglich versickerungsfähig auszugestalten. Einzelgaragen entlang des Bühlwegs sind nicht erwünscht.

Veloparkierung

Die Veloparkierung ist gut zugänglich anzuordnen. Die Anzahl richtet sich nach der projektierten Anzahl Wohnungen und dem Wohnungsmix. Pro Zimmer sind **mindestens 1.0 Velo-Parkfelder** vorzusehen. **Bei einer Reduktion der Auto-Parkfelder unter 50% des Richtwerts sind 1.5 Velo-Parkfelder pro Zimmer anzustreben.** Halbe Zimmer sind nicht zu berücksichtigen. Rund 30% der Abstellplätze sind als oberirdische Kurzzeitparkplätze zu erstellen. Rund 70% der Abstellplätze sind als Langzeitparkplätze abschliessbar und witterungsgeschützt auszugestalten. Eine direkte Erreichbarkeit der Veloabstellplätze und Nähe zu den Hauseingängen sind Voraussetzung, damit das Velo im Alltag oft genutzt wird. Die Veloabstellplätze sind nach Möglichkeit fahrend zu erreichen. Auf ausreichende Breiten der Zugänge und wenige Türen ist zu achten. Veloräume in Untergeschossen sind zu vermeiden. Rund 10 % der Plätze sind für Spezialvelos (Velo mit Velo-Anhänger, Cargobikes und weitere Spezialvelos) zu reservieren. Für E-Bikes sind Lademöglichkeiten vorzusehen.

#### 4.6 Umwelt, Energie und Nachhaltigkeit

übergeordnete Ziele

Die Gemeinde Windisch hat sich zum Ziel gesetzt, bis ins Jahr 2040 klimaneutral zu sein. Die Gemeinde Windisch hat dazu 2025 ein Klima- und Energiekonzept erarbeitet.

Erwartet wird ein nachhaltiges und innovatives Gesamtkonzept für die Überbauung, das die Norm **SIA 390/1 Klimapfad** erfüllt. Der Klimapfad zielt in einer Lebenszyklusbetrachtung auf eine Reduktion der Treibhausgasemissionen für die Erstellung, den Betrieb und die Mobilität.

**Diese hoch gewichteten und weitere Themen aus dem SNBS, dem Standard Nachhaltigen Bauen Schweiz werden in der Folge einzeln umschrieben und bilden die Basis der Nachhaltigkeitsbeurteilung.**

SIA 390/1 Klimapfad	Die Basis-Zielwerte ( <b>Zielwerte B</b> ) sind anzustreben. Folgende Einflussgrössen (nicht abschliessend) tragen zur Erfüllung bei: <ul style="list-style-type: none"> <li>– hohe bauliche Dichte</li> <li>– hohe Nutzungsdichte</li> <li>– Kompaktheit der Gebäudevolumen (ober- und unterirdisch)</li> <li>– vertikal durchgängige Lastabtragung</li> <li>– einfache, durchgängige Gebäudetechnik, Low-Tech-Ansätze</li> <li>– angemessener Fensterflächenanteil</li> <li>– Systemtrennung nach Lebensdauer der Bauteile</li> <li>– geringe Anzahl Auto-Parkplätze</li> </ul>
erneuerbare Energie/PV	Bei der anzunehmenden niedrigen Geschossigkeit trägt eine kostengünstige PV-Anlage zur übergeordneten Zielerreichung bei. Bei der Dachlandschaft ist darauf zu achten, dass möglichst grossflächige und unverschattete Flächen angeboten werden. I.d.R. liegen die Gesteungskosten/kWh bei PV-Anlagen in der Fassade höher.
Wärmeerzeugung und Haustechnik	Der Anschluss an verfügbare Nahwärmeverbunde gemäss § 14 Abs. 3 EnergieG ist (in einem vorgängig zu erstellenden Energiekonzept) zu prüfen. Ab 2027 verläuft eine 75°-Fernwärmeleitung des Wärmeverbunds der IBB Energie AG nördlich des Bahndamms. Weiterführen durch die Bahnunterführung zum Bühlweg ist für die IBB interessant, v.a. wenn nur eine gemeinsame Auskopplungsstation für die Überbauung benötigt wird (Kostenfaktor). Der Flächenbedarf für die Haustechnikzentrale ist projektabhängig aufzuzeigen.
Räume sozialer Interaktion	Begegnungen unterstützen Identifikation, Inklusion und Gemeinschaftssinn und hängen von räumlichen Bedingungen ab. Daher sollen Begegnungsräume im Gebäude, im Freiraum und in Schwellenräumen eine hohe Aufmerksamkeit geschenkt werden. Dabei spielen kollektiv genutzte Räume (z.B. auch zumietbare) eine grosse Rolle.
Mikroklima	Die Veränderung des Klimas hat erkennbare Auswirkungen auf die Freiräume in Siedlungsräumen. Der Hitzeinseleffekt soll durch Grünflächen, Beschattung und eine zweckdienliche Oberflächenbeschaffenheit (hohe Albedo-Werte) minimiert werden.
sommerlicher Wärmeschutz	Im Kontext der Klimaerwärmung gewinnt der sommerliche Wärmeschutz zur Gewährleistung der thermischen Behaglichkeit und zur Reduktion der Betriebsenergie zunehmend an Bedeutung. Er kann z.B. durch eine ausreichende Dämmung der Gebäudehülle, einen wirksamer (d.h. aussenliegender) Sonnenschutz, eine Begrenzung des Fensterflächenanteils auf max. 40% zur Reduktion des solaren Wärmeertrags oder durch Nachtauskühlung reduziert werden.
winterlicher Wärmeschutz	Der winterliche Wärmeschutz wird durch die U-Werte der opaken und transparenten Bauteile sowie der Wärmebrücken und den solaren Wärmegewinn beeinflusst, welche es zu optimieren gilt. Weiter ist dem Kaltluftabfall bei Glashöhen $\geq 2,4$ m Rechnung zu tragen, um Zuglufterscheinungen zu unterbinden. Die erwähnte Erreichung der Minergie-Kennzahl nach Minergie-A trägt wesentlich zu einem guten winterlichen Wärmeschutz bei.

Tageslichtnutzung	<p>Eine gute Tageslichtnutzung ist elementar für die Gesundheit der BewohnerInnen. Ein Fensterflächenanteil von mindestens 35% der Fassadenfläche wird empfohlen. Auskragungen für Balkone oder Laubengänge sind so zu dimensionieren, dass Hauptnutzflächen nicht zu stark verschattet werden. Hoch liegende Fenster mit einem minimalen Fenstersturz tragen ebenfalls zu einer guten Tageslichtnutzung bei.</p>
Nutzungsichte	<p>Der Flächenverbrauch pro Kopf ist ein entscheidender Faktor, die Treibhausgasemissionen und den Energieverbrauch zu minimieren. So sollen die baulichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine Nutzungsichte von maximal 45 m<sup>2</sup> EBF (Energiebezugsfläche)/Person zu erreichen. Die <b>Zielgrösse liegt bei 40 m<sup>2</sup> EBF/Person</b>, wobei z.B. Gemeinschaftsräume mitgerechnet werden. Zur Berechnung soll die Formel «Anzahl BewohnerInnen = Zimmer pro Wohnung minus 1» angewendet werden; ½-Zimmer werden abgerundet. Wichtige Einflussmöglichkeiten sind beispielsweise effiziente Grundrisse, die Reduktionen der EBF nach Wohnungsgrösse und eine geringe Konstruktionsfläche.</p>
Nutzungsflexibilität und -variabilität	<p>Die Anpassbarkeit und Dauerhaftigkeit von Gebäuden kann durch planerische Massnahmen auf baulicher (Nutzungsflexibilität) und nicht-baulicher (Nutzungsvariabilität) Ebene sichergestellt werden. Förderliche Aspekte sind z.B. ein breiter Wohnungsspiegel, angemessene Raumhöhen, ein punktuell Tragsystem, nutzungsneutrale Räume, abtrennbare Wohnraumbereiche oder zumietbare Zimmer.</p>
Biodiversität	<p>Da die Biodiversität abnimmt sind förderliche Massnahmen umso wichtiger geworden, um Flora und Fauna – auch mit Blick auf den Klimawandel – zu verbessern. Dazu sind in erster Linie vernetzte und naturnahe Lebensräume und Nischen mit einheimischen Pflanzen bereitzustellen. Naturnah begrünte Flachdächer sind anzustreben. Allfällige Fassadenbegrünungen sollen bevorzugt bodengebunden ausgeführt werden und bestehende einheimische Bäume sollen, wo immer möglich erhalten bleiben. Um Vogelkollisionen an Glasflächen zu vermeiden, gilt es die Vogelschutzthematik zu beachten. Hinweise sind der Broschüre «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012) zu entnehmen. Der Vogelschutz kann z.B. durch eine Reduktion von gläsernen Durchsichten oder Spiegelungen verringert werden</p>
Energie-Gründach	<p>Nicht begehbare Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 12 cm zu begrünen. Der Vereinbarkeit von PV-Anlagen mit einer hochwertigen Dachbegrünung und einem intakten gestalterischen Erscheinungsbild ist Rechnung zu tragen.</p>

## 5 Rahmenbedingungen und Hinweise (provisorisch)

*Bemerkung: Die Angaben in diesem Kapitel können sich bis zum definitiven Wettbewerbsprogramm noch ändern.*

Die unter diesem Kapitel genannten Punkte sind einzuhalten resp. zu berücksichtigen. Mit einem wesentlichen Verstoss gegen diese Rahmenbedingungen riskieren die Projektverfassenden einen Ausschluss von der Preiserteilung (Art. 19 Abs. 2 SIA-Ordnung 142, 2025).

### 5.1 Vorgaben zum Baurecht

Die Grundlage für den Baurechtsvertrag bilden folgende Eckwerte:

- Baurechtsfläche: 5'343 m<sup>2</sup> (entspricht Flächenanteilen Parzellen Nr. 926, 929, 930, 931, 932, 934, 935, 936, 937 ohne private Grundstücke: 928, 933)
- Dauer: 99 Jahre ab Rechtskraft Baubewilligung
- Start Baurechtzinszahlung: bei Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung
- Baurechtszins: CHF 110'400 CHF / Jahr, in halbjährlichen Raten à CHF 55'200, vorschüssig zu bezahlen (entspricht Landwert von 899 CHF/m<sup>2</sup>).
- 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 Hypothekarischer Referenzzinssatz
- Heimfallentschädigung: 85% des dannzumaligen Verkehrswerts

Die Vorgaben zum Baurecht oben 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 den Wettbewerbsunterlagen bei. Der Einwohnerrat und die Stimmbevölkerung von Windisch haben der Baurechtsvergabe zu den oben genannten Konditionen zugestimmt.

### 5.2 Baurechtliche Bestimmungen

Der nördliche Bereich des Wettbewerbsperimeters ist der Wohnzone W2 zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Der südliche Bereich des Wettbewerbsperimeters liegt in der Grünzone. Ganz im Süden ist ein kleiner Teil des Areals Wald.

Zonierung

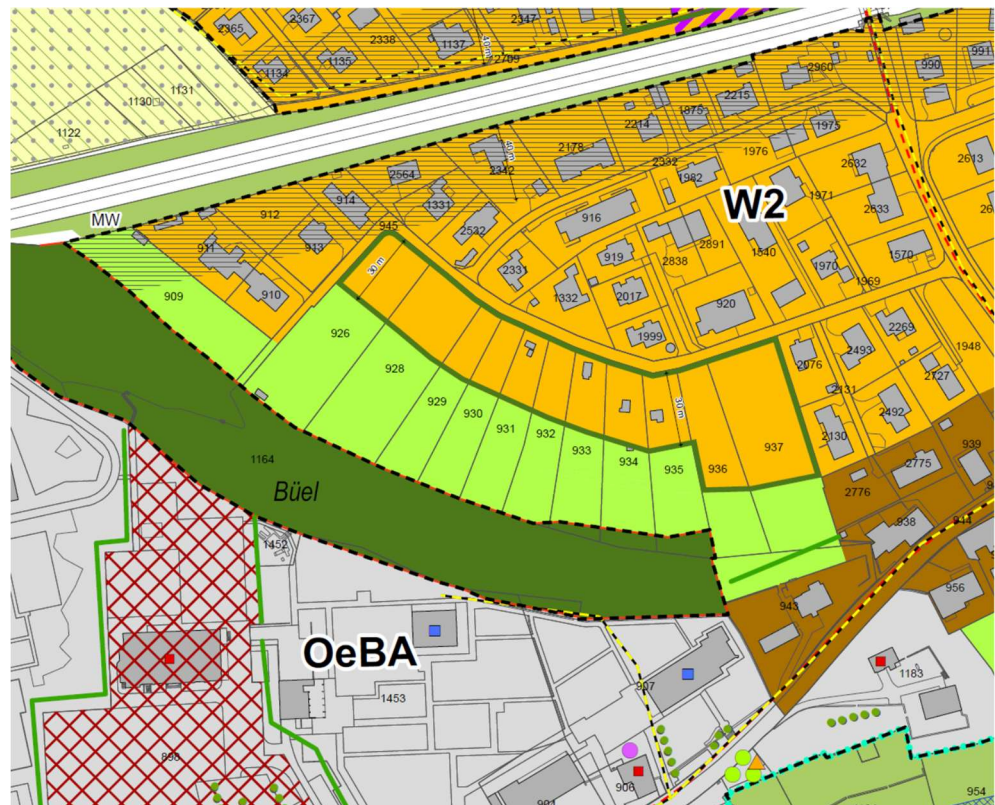
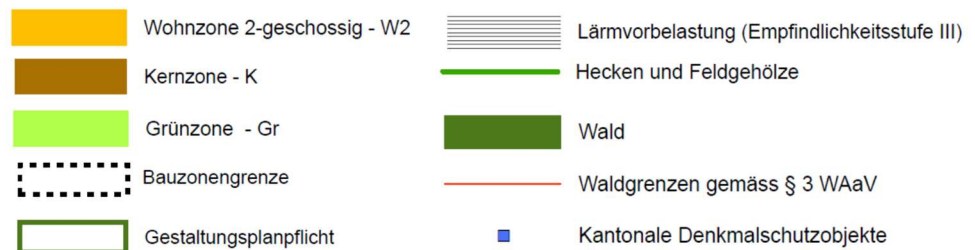


Abbildung 4: Ausschnitt Bauzonengplan Gemeinde Windisch



Wohnzone

Die Wohnzone W2 dient der Wohnnutzung. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zugelassen.

Zielvorgaben für Gestaltungsplangebiet

Für das Gestaltungsplangebiet «Vorder Chilefeld» werden in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) die folgenden Zielvorgaben formuliert: 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. Es ist ein Gestaltungsplan für die gesamte Überbauung vorzusehen. Gemäss § 9 Sondernutzungsplanung Abs. 5 BNO setzt die Erstellung eines Gestaltungsplans ein Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept voraus.

Abweichungen mit Gestaltungsplan

Mit Gestaltungsplänen kann die Bauweise für einzelne Gebiete festgelegt werden (offene wie auch geschlossene Bauweise zugelassen). Gemäss § 9 Abs. 6 BNO kann im Rahmen von Gestaltungsplänen der Gemeinderat grundsätzlich bis zu zwei zusätzliche Vollgeschosse bewilligen, wenn dadurch eine städtebaulich besonders gute Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

	Regelbauweise (Wohnzone W2)	mit Gestaltungsplan (GP)	Erläuterungen
Vollgeschosse	2	<b>max. 3 (4)</b>	<i>Im Rahmen des GP können grundsätzlich zwei zusätzliche Vollgeschoss bewilligt werden, unter der Voraussetzung dass dies quartierverträglich ist. Eine durchgängige 4-Geschossigkeit wird als nicht quartierverträglich angesehen. Punktuell sind 4 Vollgeschosse jedoch denkbar.</i>
AZ exkl. nicht anrechenbare Geschosse <sup>1</sup>	0.50	0.625	<i>Gemäss <u>kantonomer Praxis</u> kann im Rahmen von Gestaltungsplänen die Ausnützung mit einem Gestaltungsplan i.d.R. um 25 % erhöht werden.</i>
AZ inkl. aller anrechenbaren Flächen in Dach-, Attika- oder Untergeschoss	0.65	(max. 0.8125), <b>Zielwert: 0.80</b>	<i>Mit dem GP könnten gemäss kantonomer Praxis eine maximale AZ von 0.8125 realisiert werden. Dies erscheint jedoch quartierverträglich nicht möglich. Daher gilt ein Zielwert von AZ = 0.8. Im Wettbewerb ist aufzuzeigen, dass dieser Zielwert quartierverträglich möglich ist.</i>
Grünflächenziffer <sup>2</sup>	0.40	0.40	
Gesamthöhe <sup>3</sup>	11 m	max. 17 m	<i>Durch die zwei zusätzlichen Geschosse kann die Gesamthöhe um ca. 6 m erhöht werden.</i>
Grenzabstand klein	4 m	(4m)	<i><u>Innerhalb</u> des GP-Perimeters können Grenzabstände unterschritten werden. Gegenüber Parzellen <u>ausserhalb</u> des GP-Perimeters gelten die Abstandsvorschriften gemäss Regelbauweise.</i>
Grenzabstand gross	8 m	(8m)	
Empfindlichkeitsstufe	II	II	

<sup>1</sup> Gemäss § 74 BNO werden Dach-, Attika- und Untergeschosse in der Gemeinde Windisch bei der Ausnützungsziffer nicht angerechnet.

<sup>2</sup> Berechnung Grünflächenziffer gemäss Merkblatt Gemeinde (Unterlage 20.)

<sup>3</sup> Die Gesamthöhe wird vom massgebenden Terrain bis OK Unterdach der Dachkonstruktion gemessen.

Ausnützungsziffer

**Als Zielwert wird eine Ausnützungsziffer AZ = 0.80 inkl. aller anrechenbaren Flächen in Vollgeschossen und in Dach-, Attika- oder (sichtbaren) Untergeschossen vorgegeben.** Allfällige Dach-, Attika- oder als sichtbares Untergeschoss ausgebildete Geschosse müssen für die Ausnützungsberechnung zwingend zur anrechenbaren Geschossfläche mitgerechnet werden. Voraussetzung für einen Ausnützungsbonus ist, dass dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenderen Interessen entgegenstehen.

Für den Anteil Gemeinde (Baurechtsfläche) und die privaten Grundstücke in der Bauzone gilt somit zusammengenommen 5'240 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche (aGF) als Zielwert. Nicht angerechnet werden die Flächen gemäss § 32 Abs. 2 BauV sowie gemäss § 33 BauV.

anrechenbare Geschossfläche (aGF)

	<b>anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF m<sup>2</sup>)</b>	<b>Zielwert anrechenbare Geschossfläche (aGF m<sup>2</sup>) bei AZ= 0.80</b> <u>inkl. Dach-, Attika- oder (sichtbares) Untergeschoss, gerundet</u>
<b>Total Bauzone</b>	<b>6'553 m<sup>2</sup></b>	<b>5'240 m<sup>2</sup></b>
Anteil Gemeinde (Baurechtsfläche)	5'343 m <sup>2</sup>	4'275 m <sup>2</sup>
Anteil Private	1'210 m <sup>2</sup>	965 m <sup>2</sup>

aGSF= anrechenbare Grundstückfläche

aGF= anrechenbare Geschossfläche (zu Definition siehe § 32 Abs. 2 BauV)

Strassenabstand

Es gelten die ordentlichen Strassenabstände gemäss § 111 BauG. Gegenüber dem Bühlweg gilt ein Strassenabstand von 4 m. Massgebend ist der projektierte Strassenverlauf gemäss BGK Bühlweg. Bei der Bemessung ist die Praxis in der Gemeinde Windisch, dass der Strassenabstand immer vom Maximum gerechnet wird. Wenn beim Bühlweg der Strassenbelag innerhalb der Strassenparzelle liegt, so ist der Abstand ab Parzellengrenze 945 zu rechnen. Mit einem Gestaltungsplan können Strassenabstände in begründeten Fällen punktuell unterschritten werden, soweit die Einhaltung der Sichtzonen nachgewiesen werden kann.

Grünzone GR

Der Bereich zwischen der Bauzonengrenze und dem Wald ist der Grünzone zugewiesen. Die Grünzone GR dient der Erholung, als Spiel- und Grünanlage, der Gliederung des Baugebiets sowie dem Umgebungsschutz. Sie ist von allen Bauten freizuhalten, die nicht dem Zweck der Zone entsprechen. Zulässig sind gemäss § 31 Abs. 2 BNO Spiel-, Aufenthalts- und Erholungseinrichtungen wie z.B. offene Sitzplätze, Veranden, Sitzbänke, ansprechend gestaltete Sichtschutzwände, sickerfähige Plattformen, Garteninstallationen, Spielgeräte und dgl. Einzelne Gebäude mit einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> und einer traufseitigen Fassadenhöhe von 3 m, welche zur Pflege und zum Unterhalt der Zone nötig sind, können bewilligt werden. Gemäss § 31 Abs. 3 BNO sind in der Grünzone Vorder Chilefeld Familiengärten erlaubt. Darunter fällt auch der angedachte Gemeinschaftsgarten.

Ökologische Ausgleichsfläche

Gemäss kantonaler Praxis ist bei Gestaltungsplänen ein ökologischer Ausgleich im Umfang von 15 % der Fläche des Planungsperimeters (GP-Perimeter) zu leisten (§ 40a BauG). Dabei muss mindestens die Hälfte des ökologischen Ausgleichs auf dem Boden realisiert werden. Der ökologische Ausgleich könnte aber innerhalb der Grünzone GR liegen. In diesem Fall müsste der Gestaltungsplanperimeter um die entsprechende Fläche ausserhalb der Bauzone erweitert werden.

Waldabstand

Gemäss § 31 Abs. 5 BNO sind die Flächen innerhalb des Waldabstandes nach ökologischen Grundsätzen zu nutzen und zu pflegen. Die Bewirtschaftung hat überwiegend extensiv zu erfolgen. Der Waldabstand zur Waldgrenze beträgt für Gebäude und gebäudeähnliche Bauten 18 m, für Klein- und Anbauten mindestens 8 m und 4 m für Kleinstbauten, Gartengestaltung und Plätze und Strassen.

### 5.3 Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) Bühlweg

Für den Bühlweg, den Nordtorweg und die Kirchenfeldstrasse liess die Gemeinde zur Aufwertung und Umgestaltung ein Betriebs- und Gestaltungskonzept BGK erarbeiten. Dieses liegt im Entwurf vor und wird den Teilnehmenden des Wettbewerbs abgegeben. Der Entwurf des Verkehrskonzepts sieht vor, dass die Verkehrsführung wie heute beibehalten wird. Neu wird jedoch ein Fahrverbot (ausgenommen Zubringerdienst) für den Nordtorweg vorgesehen. 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. Für die Realisierung des BGKs wird eine geringe Fläche des Areals Vorder Chilefeld benötigt. Die benötigte Fläche wird im Gestaltungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesen werden. Für die Berechnung des Nutzungspotenzials, die Baurechtsfläche und den Baurechtszins hat die Beanspruchung als Verkehrsfläche keine Auswirkung. Baurechtszins und Ausnützung werden auf die heutige Fläche berechnet. Eine bauliche Anpassung der Strasse erfolgt erst nach Abschluss der Bauarbeiten der Überbauung Vorder Chilefeld (nach 2030), zusammen mit der notwendigen Sanierung der Werkleitungen (Kanalisation). Eine Einführung des neuen Verkehrsregimes (Begegnungszone) ist jedoch bereits vorzeitig möglich.

**Im Rahmen des Wettbewerbs ist der Entwurf des Betriebs- und Gestaltungskonzepts zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die Fläche, welche für die Realisierung des BGKs benötigt wird. Abweichungen auf dem Abschnitt des Vorder Chilefelds sind zu begründen. Das Siegerprojekt und das Strassenprojekt sind nach Abschluss des Wettbewerbs aufeinander abzustimmen.**

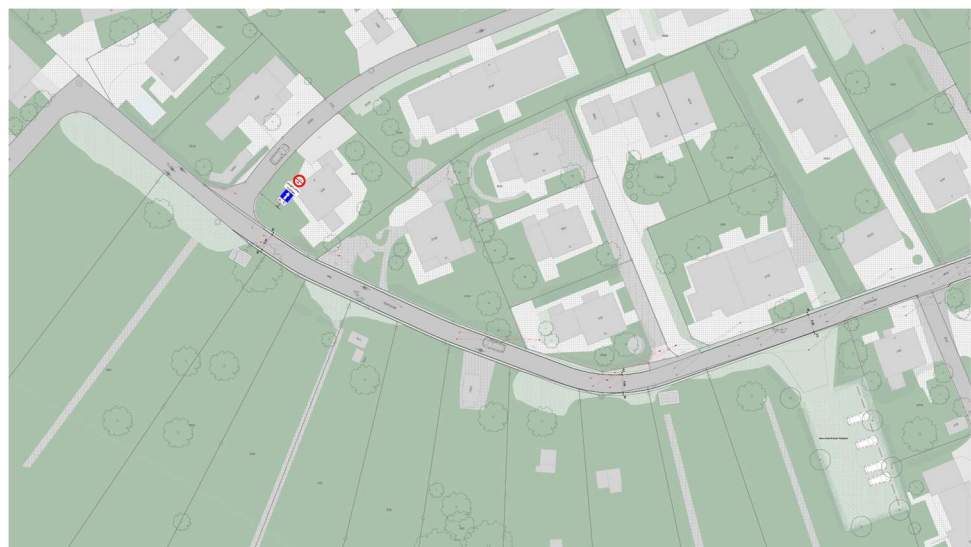


Abbildung 5: Entwurf Betriebs- und Gestaltungskonzept Bühlweg, Ausschnitt Vorder Chilefeld (Quelle: Belloli Raum- und Verkehrsplanung)

Bei der im BGK dargestellten oberirdischen Parkierung handelt es sich um einen Vorschlag, welcher projektabhängig übernommen bzw. innerhalb des bebaubaren Bereichs mit Gestaltungsplanpflicht angeordnet werden kann.

## 5.4 Trafostation

Auf der Parzelle 931 befindet sich heute eine Trafostation. Aufgrund der neuen Überbauung muss diese vergrössert werden. Die Trafo-Anlage kann in ein Gebäude integriert werden. Dazu ist ein Raum von 40 m<sup>2</sup> notwendig, der in ein Gebäude integriert an einer Aussenwand oder in einem separaten Gebäude angeordnet wird. Zu- und Abluft sowie die Einbringung von bis zu 3.5 t schweren Transformatoren müssen gewährleistet werden. Die genauen Anforderungen an die Trafostation (u.a. hinsichtlich Raumhöhe, Platzierung des Raumes und Schutz vor nicht-ionisierender Strahlung (NISV)) sind dem Merkblatt «Allgemeine Anforderungen an das Gebäude bzw. den Raum der Transformatorenstation» zu entnehmen, das den Wettbewerbsunterlagen beiliegt. Diese Anforderungen müssen zwingend eingehalten werden.

Die Kosten für die Verlegung der Trafostation werden durch das Elektrizitätswerk getragen, die Baukosten für das Trafo-Gebäude sind anteilmässig durch die Wohnbauträgerschaft und die beiden privaten Grundeigentümerinnen zu tragen.

## 5.5 Schadstoffbelastung Boden, Baugrund und Grundwasser

Baugrund

Gemäss ersten Einschätzungen eines Geologen ist der Untergrund nicht kritisch. Eine detaillierte Baugrunduntersuchung wird die Gemeinde nach Abschluss des Wettbewerbs in Auftrag geben.

Grundwasser

Der Bearbeitungsperimeter liegt gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Aargau im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Aargau (Zugriff: Februar 2025) liegt der Projektperimeter in einem Gebiet mit grosser Grundwassermächtigkeit auf einer Höhe von ca. 329 bis 330 Metern. Dies entspricht einer mittleren Tiefe von 8 bis 9 Metern gemessen ab der mittleren Geländekote (Bühlweg).

In dem Gebiet sind Grundwasserwärmepumpen grundsätzlich möglich. Erdwärmesonden sind gemäss kantonaler Eignungskarte Erdwärmenutzung nicht möglich.

Schadstoffbelastung Boden

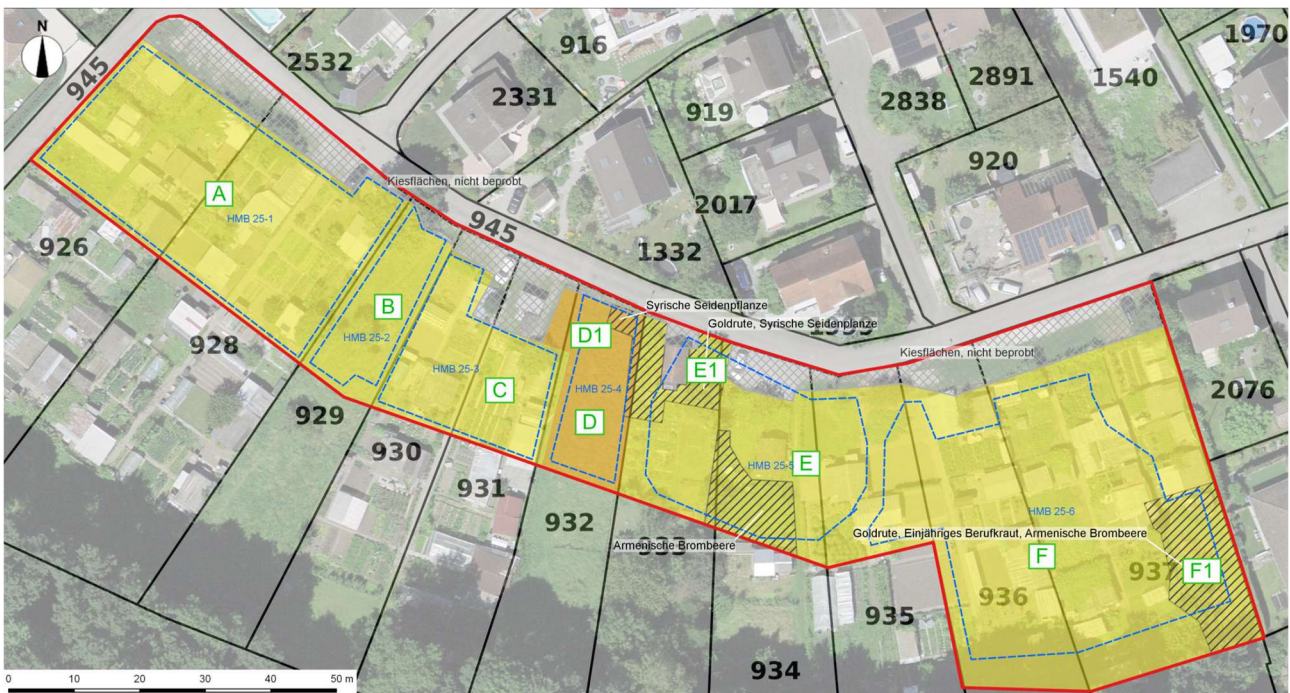
Die Grundstücke Nrn. 926 sowie 928 bis 937 werden derzeit als Familiengärten genutzt. Sie sind im kantonalen Prüfperimeter für Bodenaushub (PBA) eingetragen. Aufgrund des Eintrags im PBA wurde eine Untersuchung des Bodens in Auftrag gegeben (vgl. Wettbewerbsunterlagen: Bericht Untersuchung Schadstoffbelastung Boden, Friedli Partner AG).

Der Oberboden im gesamten Areal ist mit diversen Schwermetallen chemisch belastet (eingeschränkt verwertbar, ev). Der Oberboden der Teilflächen A, C, E und F weisen zusätzlich eine Belastung durch Chlorpestizide auf. Der Oberboden der Teilfläche D ist chemisch stark mit Quecksilber belastet und somit nicht verwertbar (nv/B) (Abbildung 6).

Der Unterboden ist aufgrund seiner chemischen Belastung bzw. seines mineralischen Fremdstoffgehalts als eingeschränkt verwertbar (ev) auf den Teilflächen A

(Fremdstoffgehalt 2-3 Gew.-%), B (keine Analyse, nach Analogieschluss Bleigehalt > Richtwert), E (Chlorpestizide) und F (Kupfer) zu klassieren. Es ist empfohlen, während der Bauphase den Unterboden (mindestens teilweise) nochmals zu beproben, um die Flächen allenfalls genauer einzugrenzen.

Auf der Teilfläche E konnte die Belastungsuntergrenze im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht ermittelt werden. In der Aushubphase sind dazu zusätzliche Untersuchungen notwendig.



### Legende

- Projektperimeter
- Flächenprobe VBBo (FRIEDLIPARTNER AG, 20.08.25)
- eingeschränkt verwertbarer Boden (ev) nach VHVB, ex. Kat. II
- eingeschränkt verwertbarer Boden mit Neophyten (ev-NEO1) nach VHVB, ex. Kat. II NEO1
- nicht verwertbarer Boden / B-Material (nv/B-Mat.) nach VHVB/VVEA, ex. Kat. IIIa
- nicht verwertbarer Boden / B-Material mit Neophyten (nv-NEO1/B-Mat.) nach VHVB/VVEA, ex. Kat. IIIa NEO1

Abbildung 6: Belastungsplan Oberboden (Quelle: Bericht «Untersuchung Schadstoffbelastung Boden», Friedli Partner, 2025)

#### Neophyten

An einigen Stellen sind Neophyten vorhanden.

- Einzelpflanzen und flächige Bestände von Goldrute, Kirschlorbeer und Armenischer Brombeere
- Flächige Bestände von Syrischer Seidenpflanze auf Parzellen 932 und 933
- Flächiger Bestand von Bambus auf Parzelle 937
- Einzelpflanzen von Jungfernebe und Einjährigem Berufkraut

Der betroffene Boden (Bereich Goldruten, Syrische Seidenpflanze, Bambus, Einjähriges Berufkraut und Armenische Brombeere inkl. Wurzelbereich) ist nur eingeschränkt verwertbar. In allen Fällen sind Massnahmen zur Verhinderung einer Weiterverbreitung zu treffen.

Mehrkosten für die fachgerechte Entsorgung des belasteten Bodens werden von der Gemeinde bzw. von den privaten Grundeigentümern übernommen.

## 5.6 Solarenergie

Lediglich ein kleinerer Bereich des Areals liegt im Prüfperimeter für Solaranlagen gemäss kantonalem Solarkataster. Aufgrund einer Begehung vor Ort wurde die Verschattung durch den kleinen Wald jedoch nicht als zu grosse Einschränkung eingeschätzt.

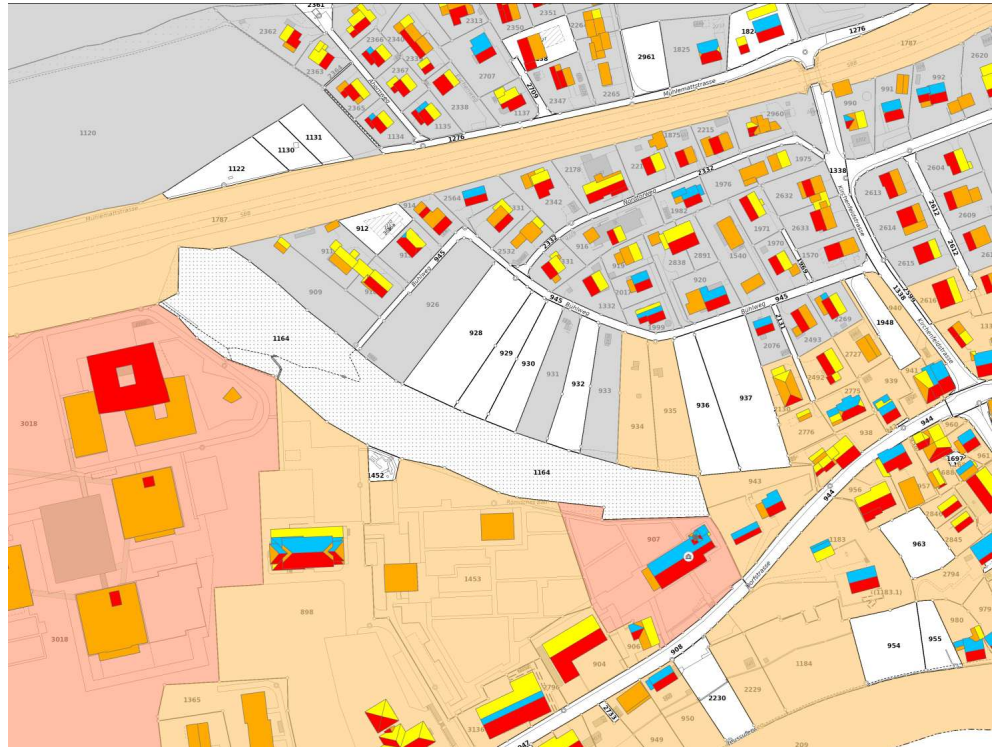


Abbildung 7: Solarkataster (Quelle: Geoportal Kanton Aargau, 2025)

## 5.7 Störfallvorsorge

Der nördliche Bereich des Projektperimeters liegt im Konsultationsbereich für technische Gefahren gemäss dem Chemierisikokataster des Kantons Aargau. Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens werden hierzu keine Leistungen erwartet. Mit dem Gestaltungsplan ist voraussichtlich ein Kurzbericht (Risikoabschätzung) einzureichen.

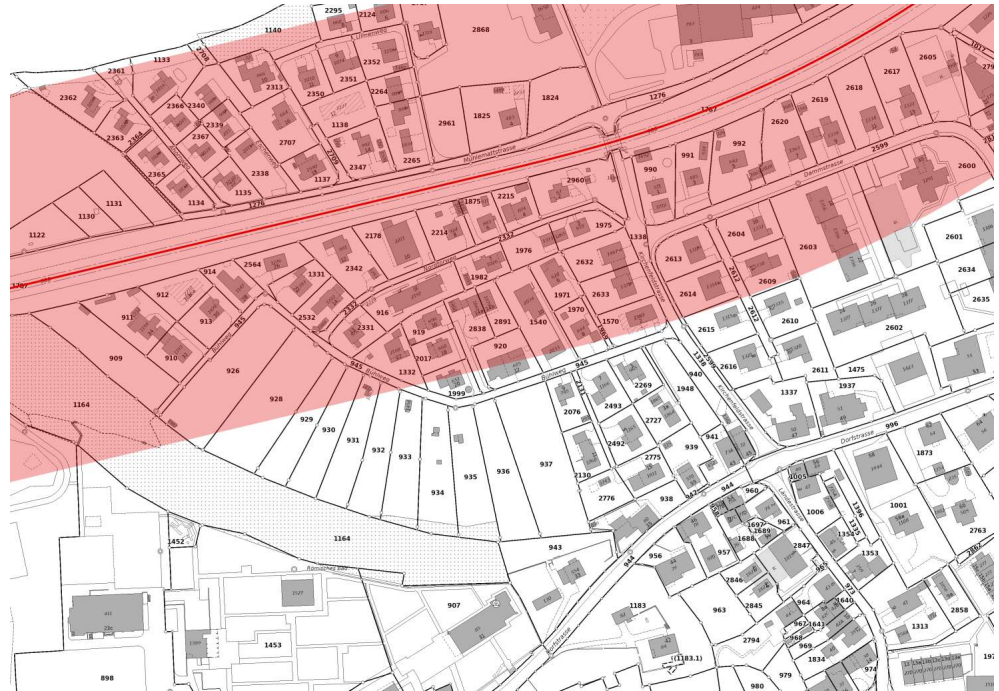


Abbildung 8: Chemierisikokataster (Quelle: Geoportal Kanton Aargau, 2025)

## 5.8 Mikroklima

Das Gebiet Vorder Chilefeld liegt nördlich eines wertvollen Waldstandorts. Neben der Funktion als Lebensraum hat der Wald auch einen positiven Effekt auf das Mikroklima. Die Klimaanalysekarte zeigt einen deutlichen Kaltluftstrom vom Wald in Richtung Siedlungsgebiet. Ein Wärmeinseleffekt, wie im Zentrum von Windisch, liegt im Vorder Chilefeld nicht vor.

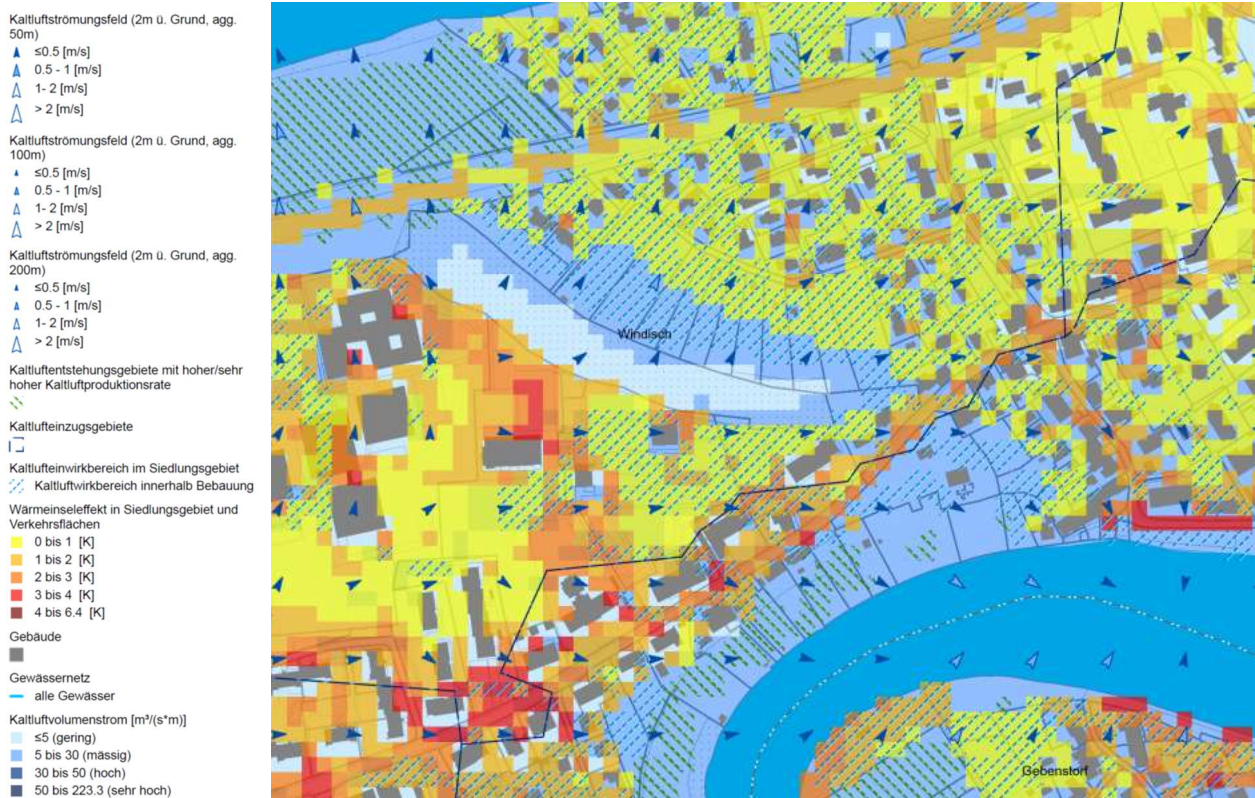


Abbildung 9: Klimaanalysekarte (Quelle: Geoportal Kanton Aargau, 2025)

## 5.9 Archäologische Fundstellen

Gemäss der Fachkarte der archäologischen Fundstellen des Kantons (Zugriff: Februar 2025) wurde der südöstliche Teil des Projektperimeters einem Gebiet mit archäologischen Fundstellen zugeordnet (interpretierte A Fundstelle). Es sind das kantonale Kulturgesetz (KG) und die Verordnung zum Kulturgesetz (VKG) zu berücksichtigen. Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens werden hierzu keine Leistungen erwartet.

Oberhalb der Hangkante/ Wald in Richtung Windisch befindet sich im heutigen Friedhof ein römisches Bad. Über die Museumsstandorte Legionärspfad Vindonissa (Windisch) und Vindonissa Museum (Brugg) sind die Geschichte von Vindonissa, dem einzigen römischen Legionslager in der heutigen Schweiz und weitere Informationen abrufbar:

<https://www.museumaargau.ch/legionaerspfad/geschichte>

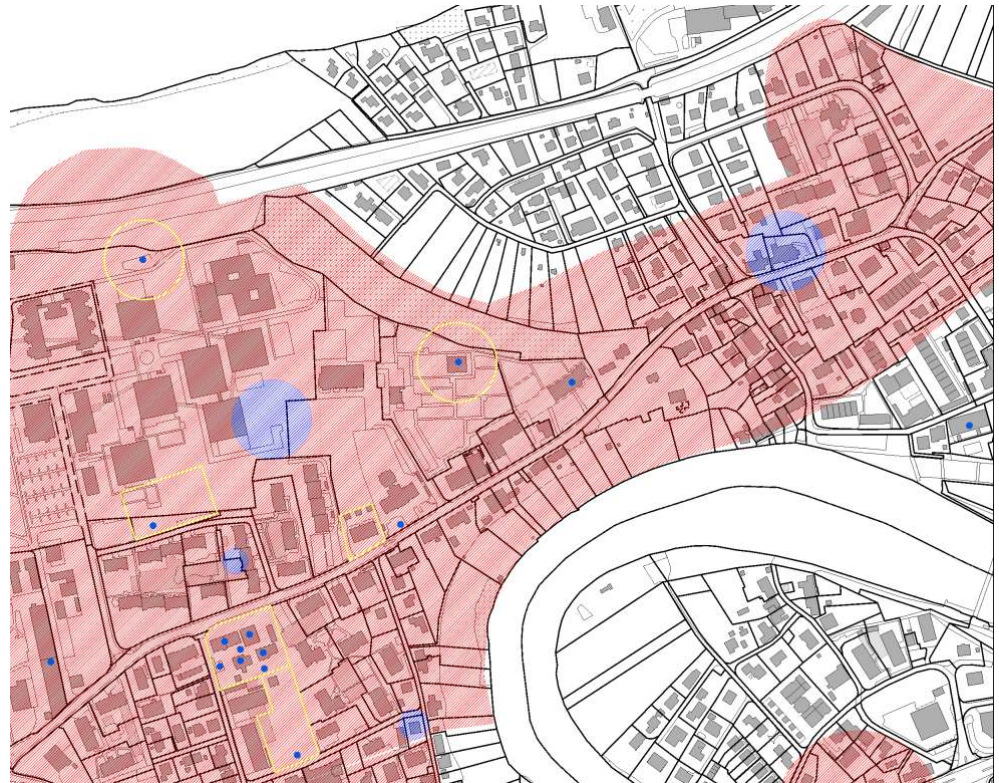


Abbildung 10: Archäologische Fundstellen (Quelle: Geoportal Kanton Aargau, 2025)

### 5.10 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Gebiet Vorder Chilefeld liegt gemäss ISOS in einer grossen Neubauzone (U-ZO II), welche nördlich an das Altbaugbiet Dorf (Gebiet 1) anschliesst und im ISOS als Umgebungszone eingetragen ist: Aufnahmekategorie b und Erhaltungsziel b, von gewisser Bedeutung.

Für das Erhaltungsziel b gilt: Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind, im vorliegenden Fall das Altbaugbiet Dorf. Der Bereich ist somit vor überdimensionierter Überbauung zu bewahren; Neubauten müssen sich gut in die Umgebung einfügen.

Mit der letzten Gesamtrevision 2022 der Bau- und Zonenordnung Windisch wurde mit der Einzonung eines Teilbereichs in die Wohnzone W2 und überlagernde Gestaltungsplanpflicht, sowie Ausscheiden eines Teilbereichs in die Grünzone GR dem Erhaltungsziel bereits im Grundsatz Rechnung getragen.

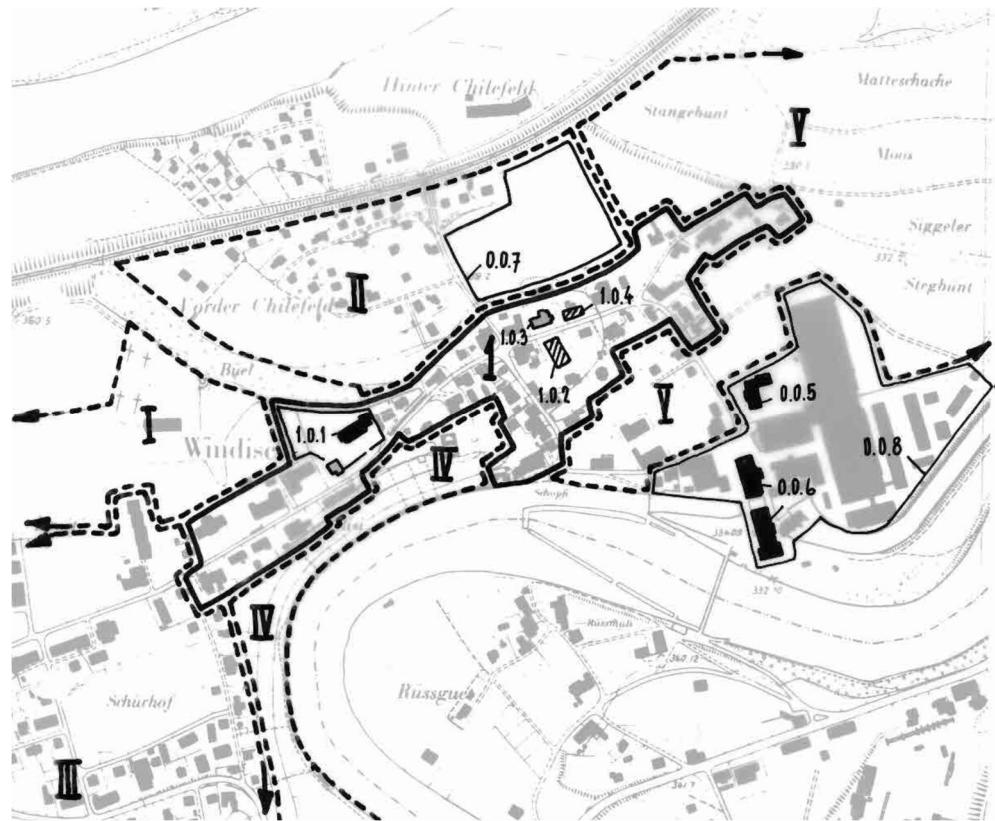


Abbildung 11: Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS (Quelle: ISOS Windisch)

### 5.11 Lärm

Gemäss Abklärungen der Gemeinde gilt das Gebiet als erschlossen und es sind somit die Immissiongrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten.

Gemäss Eintrag Bau- und Zonenplan besteht für den Gestaltungsplanperimeter keine Lärmvorbelastung (ES III) durch Eisenbahnlärm.

### 5.12 Weitere Rahmenbedingungen

Schallschutz am Bau

Ein guter Schallschutz trägt massgeblich zu einer guten Wohnqualität bei und steigert den Wert einer Liegenschaft. Art. 32 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) definiert als schalltechnische Regeln der Baukunde die Einhaltung der Mindestanforderungen der SIA-Norm 181 Schallschutz im Hochbau. Die Einhaltung der Mindestanforderungen der SIA-Norm 181 gewährleisten einen Schallschutz, der erhebliche Störungen zu verhindern vermag.

hindernisfreie Bauten

Gesetzliche Anforderungen: Mehrfamilienhäuser, die neu erstellt (oder erneuert werden), sind gemäss Anforderungen § 37 Abs. 1 BauG nach Massgabe der Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten», Ausgabe 2009, des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) hindernisfrei zu erstellen, das heisst für Menschen mit Behinderungen zugänglich und benutzbar zu gestalten. Als Mehrfamilienhäuser gelten gemäss § 18 BauV Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten. Einfamilienhausüberbauungen wie Reihenhäuser und zusammengebaute Gebäude ohne gemeinsamen Haupteingang fallen nicht darunter.

Gemäss § 37 Abs 2 BauG kann, wenn bei einem Mehrfamilienhaus mit weniger als neun Wohneinheiten mindestens ein Vollgeschoss stufenlos zugänglich ist, die Erschliessung der übrigen Geschosse nur über Treppen erfolgen, wenn im Sinne der Anpassbarkeit gemäss der Norm SIA 500 die Voraussetzung erfüllt ist, dass bei Bedarf eine nachträgliche hindernisfreie Erschliessung aller Geschosse möglich ist.

Empfehlung: Um die Hindernisfreiheit (nicht nur für Behinderte, sondern auch für Eltern mit Kinderwagen, älteren Menschen mit Rollator etc.) allgemein mehr zu fördern – auch bei Gebäuden, welche nicht unter die SIA 500 fallen (z.B. zusammengebaute Gebäude ohne gemeinsamen Haupteingang, Reihenhaustyp) – sind bei einem substantiellen Teil der Wohnungen die vollen Anforderungen einer hindernisfreien Bauweise zu erfüllen.

Schutzräume

Für Wohn-Neubauten in Windisch müssen Schutzräume erstellt werden. Generell gilt 2 Schutzplätze pro 3 Zimmer. Pro Schutzraumkammer sind max. 50 Schutzplätze möglich. Entsprechend dem zu erwartenden Wohnungsangebot sind 2 Schutzraumkammern ausreichend. Die Dimensionierung hat gemäss den technischen Wegleitungen zu erfolgen, die den teilnehmenden Teams abgeben werden.

Mehrwertabgabe und  
Baupflicht

Aufgrund der Umzonung (von Zone OeBA in Zone W2) wurde eine Mehrwertabgabe verfügt. Die Mehrwertabgabe wird bei Grundstücksverkauf oder Erteilung der Baubewilligung fällig und ist als Grundpfandrecht angemerkt. Die Mehrwertabgabe wurde durch die Gemeinde bei der Umzonung auf den Grundstücken der Einwohnergemeinde entrichtet, auf den privaten Parzellen jedoch noch nicht.

Die Baupflicht wurde ebenfalls verfügt und endet im Jahr 2030. Diese kann durch die Gemeinde verlängert werden, wenn das Verfahren mehr Zeit braucht.

## 6 Bestimmungen zum Verfahren

### 6.1 Ausloberin und Organisation

Ausloberin Ausloberin und ausschreibende Stelle des Verfahrens ist die Einwohnergemeinde Windisch.

#### **Einwohnergemeinde Windisch**

Dohlenzelgstrasse 6

5210 Windisch

Verfahrensbegleitung Die Begleitung und Koordination des Verfahrens erfolgen durch:

#### **PLANAR AG für Raumentwicklung**

Gutstrasse 73

8055 Zürich

Kontaktperson: Sarina Hächler

s.haechler@planar.ch

044 421 38 26

Die Verfahrensbegleitung ist zuständig für sämtliche technischen Anfragen im Zusammenhang mit dem Verfahren. Inhaltliche Fragen zur Aufgabenstellung werden zu Beginn des Verfahrens im Rahmen der Fragenbeantwortung beantwortet.

### 6.2 Art des Verfahrens

kombinierter Wettbewerb Das Verfahren wird als **einstufiger, kombinierter Wettbewerb für Planende und gemeinnützige Wohnbauträgerschaften im selektiven Verfahren** durchgeführt. Das Verfahren ist dem öffentlichen Beschaffungswesen unterstellt. Es gelten die gesetzlichen Grundlagen über das öffentliche Beschaffungswesen des Kantons Aargau (interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) vom 15. November 2019 (Stand 1. Juli 2021), sowie dem Dekret über das öffentliche Beschaffungswesen (DöB) vom 23. März 2021 (Stand 1. Juli 2021). Die SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2025) und die SIA-Wegleitung 142i-602d «Wettbewerbe und Studienaufträge für Planer und Investoren» gelten subsidiär.

Auswahl Teilnehmende Das Verfahren wird öffentlich ausgeschrieben. Alle interessierten Bietergemeinschaften, bestehend aus einem Planungsteam und einer gemeinnützigen Wohnbauträgerschaft können sich für die Teilnahme am Wettbewerb bewerben. Die Jury wählt aufgrund der eingereichten Bewerbungen mind. 3 und max. 8 Bietergemeinschaften für die Teilnahme am Verfahren aus.

Anonymität **Die Präqualifikation findet nicht anonym statt.** Der eigentliche **Projektwettbewerb** wird anschliessend **anonym** durchgeführt (inkl. allfälliger optionaler Bereinigungsstufe). Die Wettbewerbsbeiträge dürfen keinerlei Hinweise auf die Projektverfassenden enthalten. **Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss vom Verfahren.** Die Anonymität wird nach erfolgter Beurteilung, respektive nach Abschluss einer allfälligen optionalen Bereinigungsstufe aufgelöst.

Sprache Das Verfahren wird **in deutscher Sprache** durchgeführt. Sämtliche Texte und Erläuterungen der Abgabedokumente müssen in deutscher Sprache eingereicht werden.

## 6.3 Jury

Sach- und Fachjuror/-innen  
(stimmberechtigt)

### Sachjuror/-innen

- Reto Candinas, Gemeinderat, Ressort Hochbau und Planung
- Filip Bolt, den Vertreter der Planungs- und Baukommission (stimmberechtigt)
- Roland Schneider, Leiter Planung und Bau (Ersatz/ nicht stimmberechtigt)

### Fachjuror/-innen

- Kornelia Gysel, dipl. Architektin ETH SIA, Zürich (stimmberechtigt)
- Andreas Graf, dipl. Architekt ETH SIA BSA, Brugg (stimmberechtigt)
- Stefan Schrämmli, Landschaftsarchitekt, Brugg (stimmberechtigt)
- Oliver Tschudin, Architekt FH SIA, NDS FH HSB Denkmalpflege, Raumplaner FSU, PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (Ersatz/ nicht stimmberechtigt)

Expertinnen und Experten  
(nicht stimmberechtigt)

### Expertinnen und Experten (nicht stimmberechtigt)

- Adrian Rehmann, Betriebswirt FH, Immobilienschätzer, Präsident Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger Aargau (Experte Bauökonomie und Genossenschaftsbau)
- Mark Frey, dipl. Architekt ETH/SIA | LEED AP BD&C | CAS EN Bau HSLU & FHNW, Lemon Consult (Experte Nachhaltigkeit)
- Thomas Belloli, dipl. Ing. FH in Raumplanung, Belloli Raum- und Verkehrsplanung GmbH (Experte Verkehr)
- Monika und Dominik Bingisser, Grundeigentümer der Parzelle Nr. 928

Die Jury behält sich vor, bei Bedarf weitere Expert/-innen mit beratender Funktion beizuziehen. Die Jury berät und verabschiedet das Programm. Es wählt die teilnehmenden Teams aus, beurteilt im Rahmen der Jurierung die Beiträge und empfiehlt der Auftraggeberin eines der Teams als Sieger des Wettbewerbs.

## 6.4 Befangenheit und Ausstandsgründe

Befangenheit und  
Ausstandsgründe

Von der Teilnahme ausgeschlossen sind Fachleute, die gemäss SIA-Ordnung 142 eine nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied der Jury haben. Es gelten die Bestimmungen der SIA-Wegleitung «Befangenheit und Ausstandsgründe» von 2013. Die Verantwortung dafür, beim Vorliegen besonderer Beziehungen nicht teilzunehmen, liegt bei den Teilnehmenden. Nicht zugelassen sind insbesondere Teilnehmende, die bei der Auftraggeberin oder einem Mitglied der Juryangestellt sind, sowie beigezogene Fachleute, die mit einem Mitglied der Jury nahe verwandt sind oder in einem engen beruflichen Zusammengehörigkeitsverhältnis (z.B. Mandat) stehen. Die Verantwortung für die Abklärung von allfälligen Befangenheitsgründen zwischen Teilnehmenden und Mitgliedern der Jury liegt bei den Teilnehmenden.

Vorbefassung

Das Architekturbüro Walker Architekten Brugg, welches die Potenzialstudie verfasst hat, und die Büros Steinmann Ingenieure und Planer AG und urbanista.ch, welche das Entwicklungszielbild erarbeitet haben, sind berechtigt, sich zur Teilnahme am Verfahren zu bewerben. Die Potenzialstudie und das Entwicklungszielbild werden den Wettbewerbsunterlagen beigelegt und damit allen Teilnehmenden zur Verfügung gestellt.

## 6.5 Kommunikation und Veröffentlichung

Veröffentlichung	Die Ausloberin teilt nach Abschluss der Beurteilung den teilnehmenden Bieterschaften das Ergebnis des Wettbewerbs in Form einer Verfügung schriftlich mit, stellt die Ergebnisse des Projektwettbewerbs öffentlich aus und publiziert sie in der Tagespresse sowie in ausgewählten Fachzeitschriften. Den Teilnehmenden werden Ort und Zeit der Ausstellung rechtzeitig mitgeteilt.
Kommunikation	Die Information der Öffentlichkeit (insbesondere Erstveröffentlichung) und Kommunikation gegenüber Behörden und Dritten während des gesamten Verfahrens ist ausschliesslich Sache der Ausloberin. Die Verfassenden sind nach Bekanntmachung durch die Ausloberin berechtigt ihr Projekt zu publizieren.

## 6.6 Weiterbearbeitung

Weiterbearbeitung Siegerprojekt zu einem Richtprojekt für den Gestaltungsplan	Nach Abschluss des Wettbewerbs soll das Siegerprojekt durch das von der Jury empfohlene Planungsteam zu einem Richtprojekt als Grundlage für den Gestaltungsplan weiterbearbeitet werden. Die Wohnbauträgerschaft, deren Beitrag zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde, und die privaten Eigentümerinnen verpflichten sich, das Siegerprojekt mit dem Planungsteam der Bietergemeinschaft (Architekturbüro und Landschaftsarchitekturbüro) zu einem Richtprojekt für den Gestaltungsplan weiterzubearbeiten und zusammen mit der Gemeinde die planungsrechtliche Grundlage (Gestaltungsplan) auf Basis des ausgewählten Projekts zur erarbeiten. Für die Erarbeitung des Gestaltungsplans ist ein Raumplanungsbüro beizuziehen. Auf der Basis des rechtskräftigen Gestaltungsplanes können die gemeinnützige Wohnbauträgerin und die beiden privaten Grundeigentümerinnen ihre Grundstücke voraussichtlich mehr oder weniger eigenständig entwickeln. Die Kosten für die Weiterentwicklung des Siegerprojekts zum Richtprojekt und für die Erarbeitung des Gestaltungsplanes werden anteilmässig unter der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaft und den beiden privaten Grundeigentümerinnen aufgeteilt.
Baurechtsfläche	<p>Die Ausloberin beabsichtigt, den Flächenanteil von 5'343 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche der durch die Jury empfohlenen Wohnbauträgerin im Baurecht abzutreten. Dazu wird mit der Wohnbauträgerin ein entsprechendes Vertragswerk für die Abgabe im Baurecht erarbeitet. Grundlage dafür bildet der Vertragsentwurf, welcher den Wettbewerbsunterlagen beiliegt. Die Wohnbauträgerin verpflichtet sich in Zusammenarbeit mit dem Planungsteam seiner Bietergemeinschaft (Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro) das Projekt zur Baureife zu bringen und nach Vorliegen eines rechtskräftigen Gestaltungsplans so rasch wie möglich zu realisieren.</p> <p>Nach dem Zuschlag übernimmt die Baurechtnehmerin die Rolle der Auftraggeberin und verpflichtet sich, die Ansprüche des Planungsteams gemäss Art. 27 der Ordnung SIA 142 (Ausgabe 2025) zu erfüllen sowie dem Planungsteam ihrer Bietergemeinschaft (Architekturbüro und Landschaftsarchitekturbüro) den <b>Leistungsanteil nach Ordnungen SIA 102, 103, 105 und 108 von mindestens 58.5%</b> zuzusichern. Es wird erwartet, dass mindestens das Architekturbüro und das Landschaftsarchitekturbüro der ausgewählten Bietergemeinschaft zur Gewährleistung der angestrebten Qualität bis und mit Realisierungsphase beibehalten werden.</p>

Sofern die entsprechenden Schlüsselpersonen mehrjährige, erfolgreiche Erfahrung in der Umsetzung von vergleichbaren Projekten nachweisen können oder die Bauleitung einem geeigneten Projektpartner übertragen wird, können 100% Teilleistungen übertragen werden. Die Auftragserteilung erfolgt phasenweise in sinnvollen Paketen in Abhängigkeit der Realisierungsetappen und unter folgenden Bedingungen:

**nach SIA 102 und SIA 105**

Leistungsanteil zugesichert  $q = 58.5\%$

Baukategorie / Freiraumkategorie  $n = IV$

Schwierigkeitsgrad  $n = 1.0$  (Architektur) /  $n = 1.1$  (Landschaftsarchitektur)

Anpassungsfaktor  $r = 0.9 - 1.0$  \*

Teamfaktor  $i = 1.0$

Sonderleistungen  $s = 1.0$

Stundenansatz: mindestens CHF 135.- (exkl. MwSt.)

\* Anpassungsfaktor 1.0 kann projektabhängig gewählt werden

Honorarkonditionen für die weiteren Fachplanungen ist Sache der Bauträgerschaft (Auftraggeberin). Empfohlen wird die Honorierung auf Basis der aufwandbestimmenden Baukosten nach SIA.

Um die Koordination mit den weiteren Bauprojekten Dritter im Umfeld sicherzustellen und allfällige Schnittstellen zu klären, behält sich die Ausloberin das Recht vor, bis und mit Bauende in geeigneter Form in die Planung miteinbezogen zu werden. Dabei beschränkt sich die Ausloberin auf ihre Rolle als Baurechtgeberin und nimmt darüber hinaus keinen Einfluss auf das Bauvorhaben (insb. Vergabeentscheide etc.).

Grünzone

Im Bereich der Grünzone beabsichtigt die Gemeinde, das Landschaftsarchitekturbüro des Siegerteams mit der Weiterbearbeitung der Neugestaltung der Grünzone zu beauftragen (freihändige Vergabe). Die Bedingungen für die Weiterbearbeitung sind dieselben wie für die Wohnbauträgerschaft im Bereich der Baurechtsfläche (siehe oben).

Vergabeentscheid

Vorbehalten bleiben die Zustimmung des Gemeinderates sowie die privat-rechtliche Einigung über den Baurechtsvertrag und die kommunalen Planungsentscheide zum Gestaltungsplan.

Privatgrundstücke

Für den Anteil der privaten Grundeigentümerinnen ist das Richtprojekt wegweisend und der Gestaltungsplan bindend. Ansprüche des Planungsteam auf Weiterbearbeitung innerhalb des Projekts im Bereich der Privatgrundstücke können daraus nicht abgeleitet werden.

**6.7 Erfüllungsgarantie und Rückfallsregelung (Bestandteil des Baurechtsvertrags)**

Die Bietergemeinschaft, deren Beitrag zur Weiterbearbeitung empfohlen wird, verpflichtet sich, das ausgewählte Projekt ohne Verzug zur Baureife zu bringen und so rasch wie möglich zu realisieren. Verstreicht eine der nachfolgenden Fristen ungenutzt, so behält sich die Ausloberin vor, vom Vertrag entschädigungslos zurückzutreten:

- Der Gestaltungsplan muss innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss des Wettbewerbs genehmigt sein, vorbehalten bleiben Verzögerungen durch Rechtsmittelverfahren.

- Einreichen des vollständigen Baugesuchs innert einem Jahr nach Genehmigung des Gestaltungsplanes.
- Abgabe im Baurecht (Grundbucheintrag) mit Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung
- Baubeginn spätestens innert Jahresfrist nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung (Frist kann auf begründetes Gesuch hin um maximal ein Jahr verlängert werden)

## 6.8 Urheber-, Nutzungs- und Eigentumsrechte

Urheberrecht und Eigentum

Die teilnehmenden Bietergemeinschaften sichern mit der Abgabe zu, dass keine Rechte Dritter, insbesondere keinerlei Urheber- und Urhebernutzungsrechte Dritter, verletzt werden.

Das Urheberrecht verbleibt bei den Teilnehmenden. Die eingereichten Unterlagen und Modelle gehen in das Eigentum der Ausloberin über. Eine Publikation der Projekte durch die Ausloberin erfolgt unter vollständiger Angabe der Verfassenden. Ein spezielles Einverständnis ist nicht erforderlich.

## 6.9 Verbindlichkeit und Streitfälle

Verbindlichkeit

Die vorliegende Ausschreibung, das Wettbewerbsprogramm sowie die Fragenbeantwortung sind verbindlich. Mit der Einreichung einer Bewerbung (Präqualifikation) und der Teilnahme am Verfahren anerkennen die Teilnehmenden die in der Ausschreibung, im Programm und der Fragenbeantwortung festgehaltenen Bestimmungen sowie die Entscheide der Jury in Ermessensfragen. Sie sichern zu, die Anonymität der Wettbewerbsbeiträge bis zum Abschluss des Wettbewerbs zu wahren.

Streitfälle

Bei Streitigkeiten verpflichten sich die Parteien, vor der Beschreitung des offiziellen Rechtsweges ein Schlichtungsverfahren oder ein gleichwertiges Verfahren zur Streiterledigung anzustreben. Die Vertragsparteien verständigen sich im Bedarfsfall über das Verfahren und die Modalitäten.

Für Streitfälle, die trotz Mediation nicht beigelegt werden können, sind die ordentlichen Gerichte zuständig. Gerichtsstand ist Aarau, anwendbar ist ausschliesslich schweizerisches Recht. Entscheide der Jury in Ermessensfragen können nicht angefochten werden.

## 6.10 Terminplan

Nach Abschluss des Verfahrens sind für die weiteren Schritte folgende Grobtermine vorgesehen:

Vertragsverhandlungen (Vorvertrag Baurechtsvertrag): Frühjahr 2027

Gestaltungsplanverfahren: 2027 - 2028

Vertragsverhandlungen Baurechtsvertrag: 2027

Erarbeitung Bauprojekt: nach Vorliegen eines rechtskräftigen Gestaltungsplans

Start Realisierung: anschliessend

## 7 Ablauf der Präqualifikation

### 7.1 Ziele

Ziel der Präqualifikation ist es mindestens 3 und maximal 8 geeignete Bietergemeinschaften für die Teilnahme vorliegenden kombinierten Projektwettbewerb für Planende und Investoren auszuwählen.

### 7.2 Publikation

Die Präqualifikation für den Wettbewerb wird öffentlich ausgeschrieben. Die Publikation erfolgt in den folgenden Medien / Fachzeitschriften:

- www.simap.ch
- espazium
- Konkurado

### 7.3 Teilnahmeberechtigung

Bietergemeinschaften

Für das Verfahren bewerben können sich Bietergemeinschaften, bestehend aus einer gemeinnützigen Wohnbauträgerschaft und einem Planungsteam. Alle nachfolgend aufgeführten Teilnahmebedingungen müssen zum Zeitpunkt der Abgabefrist der Bewerbung erfüllt sein. Alle erforderlichen Teammitglieder sind bei der Bewerbung namentlich zu nennen.

gemeinnützige  
Wohnbauträgerschaft

Als Bauträgerin / Baurechtsnehmerin sind ausschliesslich Schweizer gemeinnützige Wohnbauträgerschaften zugelassen. Als gemeinnützig gelten Wohnbauträgerschaften, wenn sie nicht gewinnstrebig sind und die Deckung des Bedarfs an preiswerten Wohnraum (Kostenmiete) anstreben. Es sind die Kriterien für Gemeinnützigkeit gemäss Art. 37 Wohnraumförderungsverordnung (WFV, SR 842.1) zu erfüllen. Die Mitglieder gemeinnütziger Bauträgerschaften dürfen unabhängig von der Rechtsform der Bauträgerschaft nie vom ökonomischen Mehrwert oder der Wertsteigerung eines Areals profitieren. Spekulationsgewinne sind für die Mitglieder (Genossenschafter/in, Aktionär/in) gemeinnütziger Wohnbauträger ebenso ausgeschlossen wie Boni oder hohe Dividenden.

Federführung

Die Federführung liegt bei der Wohnbauträgerschaft. Die Kommunikation mit den Teams erfolgt während des gesamten Verfahrens per E-Mail über die Wohnbauträgerschaft. Diese stellt sicher, dass die Informationen team-intern zeitnah weitergegeben werden. Die Gewährleistung der Anonymität innerhalb der Bietergemeinschaften liegt in der Verantwortung der federführenden Wohnbauträgerschaft.

Planungsteam

Das Planungsteam muss sich zwingend zusammensetzen aus den Architekturbüro und einem Landschaftsarchitekturbüro mit Firmensitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATS, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt. Für die Wettbewerbsbearbeitung sind lediglich diese beiden Fachdisziplinen zwingend vorgeschrieben. Es ist zulässig, dass die beiden Fachbereiche Architektur und Landschaftsarchitektur durch dasselbe Büro abgedeckt werden, wenn dieses über ausgewiesene Fachpersonen mit entsprechenden (Fach-)Hochschulabschlüssen in beiden Fachbereichen verfügt. Mehrfachbeteiligungen von Wohnbauträgerschaften und Fachleuten aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur in mehreren Teams sind nicht zulässig.

Fakultative Teambildung Den Teilnehmenden bleibt freigestellt, weitere Fachleute (bspw. aus den Bereichen Nachhaltigkeit/Energie, Ökologie, Bauingenieurwesen, Sozialraum etc.) für die Wettbewerbsbearbeitung beizuziehen. Freiwillig beigezogene Fachplanende sind auf dem einzureichenden Verfasserblatt zu benennen. Sie dürfen in mehreren Planungsteams mitwirken, müssen dies aber der federführenden Wohnbauträgerschaft offenlegen.

Verpflichtung Mit der Einreichung der Bewerbung verpflichten sich die Bietergemeinschaften im Falle einer Auswahl zur Teilnahme am Wettbewerb fristgerecht einen Beitrag einzureichen.

## 7.4 Ausschreibungsunterlagen

Ausschreibungsunterlagen Die Ausschreibung wird in Kalenderwoche 18 (2026) auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch) publiziert. Die folgenden Ausschreibungsunterlagen stehen ab diesem Zeitpunkt auf SIMAP zum Download zur Verfügung:

- Wettbewerbsprogramm, Stand Präqualifikation (pdf)
- Bewerbungsformular (pdf)

## 7.5 Einzureichende Unterlagen

Bewerbungsfrist Der vollständige Antrag auf Teilnahme muss bis **Freitag, 19. Juni 2026, 12.00 Uhr** (es gilt der Poststempel, A-Post), an die Verfahrensbegleitung gesendet werden. Innerhalb derselben Frist sind die Bewerbungsunterlagen zusätzlich in digitaler Form als pdf-Dateien per E-Mail (an [s.haechler@planar.ch](mailto:s.haechler@planar.ch)) einzureichen. Die Unterlagen sind mit «Vorder Chiliefeld, Windisch – Präqualifikation» zu bezeichnen.

PLANAR AG für Raumentwicklung  
 Sarina Hächler  
 Gutstrasse 73  
 8055 Zürich  
[s.haechler@planar.ch](mailto:s.haechler@planar.ch)

Es besteht auch die Möglichkeit, die Bewerbungen bis zur Eingabefrist während den Büroöffnungszeiten (08:00-12:00 Uhr / 13:00-17:00 Uhr) direkt bei der Eingabeadresse gegen Ausstellung einer Empfangsbestätigung abzugeben.

Einzureichend Unterlagen Folgende Bewerbungsunterlagen sind einzureichen:

- vollständig ausgefülltes und unterschriebenes Bewerbungsformular
- Handelsregisterauszug der Wohnbauträgerschaft
- Statuten, Anlagerichtlinien und/oder Leitbild der Wohnbauträgerschaft
- Finanzierung: Bestätigung der Bank, dass ein Projekt dieser Grössenordnung durch die Wohnbauträgerin finanzierbar ist. Kurze Erläuterung der Wohnbauträgerschaft, wie die Finanzierung des Bauprojektes geplant ist (Eigenkapital / Fremdkapital).
- Jahresbericht und Jahresrechnung der letzten 3 Jahre mit Revisionsbericht
- Liegenschaftsverzeichnis mit Angaben zu Erstellungskosten, Anlagewerten und Gebäudeversicherungswerten
- 1 Referenz der gemeinnützige Wohnbauträgerin: realisiertes und vergleichbares Objekt. Bei Neugründung einer Wohnbauträgerschaft/Stiftung/Genossenschaft und Fehlen eines realisierten Projektes kann darauf verzichtet werden.

- 2 Referenzen Architekturbüro: mindestens eine der beiden Referenzen zwingend zum Thema Wohnungsbau, bevorzugt gemeinnütziger Wohnungsbau. Realisierte Projekte oder prämierte Entwürfe (mit Angabe Preis/Rang).
- 1 Referenz Landschaftsarchitekturbüro: eine Referenz mit Bezug zur vorliegenden Aufgabenstellung.

Sämtliche Unterlagen sind **in Papierform in einem verschlossenen Couvert/Paket** mit dem Vermerk «Vorder Chilefeld, Windisch – Präqualifikation» einzureichen. Jede Referenz ist auf 1 A3-Seite (einseitig bedruckt, weisses Papier) zu illustrieren (inkl. Angaben über die relevanten Projektdaten und über die Bauherrschaft).

Die Bauträgerin, das Architekturbüro und das Landschaftsarchitekturbüro können das gleiche Objekt bspw. aus einer früheren Zusammenarbeit als Referenz mehrfach einreichen.

Unterlagen auf digitalen Datenträgern oder E-Mail sowie nicht verlangte Unterlagen und Firmendokumentationen werden bei der Präqualifikation nicht berücksichtigt.

## 7.6 Vorprüfung der Bewerbungen

Zulassungskriterien

Zur Präqualifikation zugelassen werden nur Bewerbungen, welche die folgenden Zulassungskriterien erfüllen:

- fristgerechte Einreichung der Bewerbung
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen
- Lesbarkeit, Darstellung, Sprache

Die Prüfung der Zulassungskriterien erfolgt durch die Verfahrensbegleitung. Bei Unklarheiten behalten sich die Auftraggeber vor, die Bewerbenden zu kontaktieren.

## 7.7 Eignungskriterien

Die Auswahl von mindestens 3 und maximal 8 Bietergemeinschaften zur Abwicklung eines wirtschaftlichen Vergabeverfahrens wird durch die Jury aufgrund folgender Eignungskriterien **ohne Gewichtung der einzelnen Kriterien** vorgenommen:

- fachliche Kompetenz und Leistungsfähigkeit
- Eignung der Bietergemeinschaft bezüglich Aufgabenstellung
- Qualität der Referenzprojekte, Bezug zur Aufgabenstellung
- Erfahrungshintergrund der Bietergemeinschaft

## 7.8 Wahl der Bietergemeinschaften

Die Wahl der Bietergemeinschaften erfolgt durch die Jury aufgrund der eingereichten Bewerbungsunterlagen, durch Prüfung der Eignungsnachweise (Zulassungskriterien) sowie der Beurteilung und Bewertung der Eignungskriterien. Sollte die Anzahl der Bewerbenden oder deren Eignung ungenügend sein, behält sich die Ausloberin vor, das Verfahren abzubrechen.

## **7.9 Benachrichtigung**

Die Bewerber (Federführung Bauträgerin/ Bieterin) werden schriftlich mittels Verfügung in der **Kalenderwoche 28 / 29 (2026)** über das Ergebnis des Präqualifikationsverfahrens informiert.

## **7.10 Entschädigung**

Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.

## **7.11 Rechtsmittel**

Präqualifikation

Das Ergebnis der Präqualifikation wird verfügt. Gegen die Verfügung kann innerhalb von 20 Tagen nach Eröffnung der Verfügung schriftlich und begründet Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau erhoben werden. Die Beschwerde ist im Doppel einzureichen. Sie muss einen Antrag, die Angaben von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; greifbare Beweismittel sind beizulegen.

## 8 Ablauf Projektwettbewerb

### 8.1 Wettbewerbsunterlagen

Programm und Unterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen werden den Teilnehmenden in der **Kalenderwoche 33 (2026)** per E-Mail zugestellt:

<b>A Programm</b>		
A1	Wettbewerbsprogramm, definitive Version	pdf
<b>B Plangrundlagen</b>		
B1	Grundlagenplan (AV, Höhenkurven, Perimeter, Waldabstand)	dwg/dxf, pdf
B2	Modellplan	dwg/dxf
B3	Werkleitungspläne (Trinkwasser, Strom, Kanalisation)	pdf
<b>C Gesetzliche Grundlagen</b>		
C1	Baugesetz Kanton Aargau (BauG)	pdf
C2	Bauverordnung Kanton Aargau (BauV)	pdf
C3	Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht Kanton Aargau	pdf
C4	Bau- und Nutzungsordnung Windisch (BNO)	pdf
C5	Bauzonen- und Kulturlandplan Windisch	pdf
C6	Mietzinsreglement der Stadt Zürich	pdf
<b>D Formulare</b>		
D1	Formular «Verfasserblatt»	excel
D2	Formular «Parkplatzberechnung»	excel
D3	Formular «Mengentabelle»	excel
D4	Berechnungstool des Bundes zur Berechnung der zulässigen Anlagenkostenlimite, 02.06.2025	excel
<b>E Beilagen</b>		
E1	Baurechtsvertrag, Entwurf	pdf
E2	Entwicklungszielbild Vorder Chilefeld, 04.04.2023	pdf
E3	Potenzialstudie Vorder Chilefeld, 18.05.2021	pdf
E4	Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) Bühlweg, Nordtorweg, Situationsplan, Entwurf, 09.05.2025	pdf, dwg / dxf
E5	Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) Bühlweg, Nordtorweg, Bericht, Entwurf, 30.04.2024	pdf
E6	Merkblatt zur Grünflächenziffer, Gemeinde Windisch	pdf
E7	Technische Weisungen für die Konstruktion und Bemessung von Schutzbauten, 01.12.2021	pdf
E8	Checkliste Leitungsführungen durch den Schutzraum (Neubau), 2025	pdf

E Beilagen		
E9	Allgemeine Anforderungen an das Gebäude bzw. den Raum der Transformatorstation	pdf
E10	Untersuchung Schadstoffbelastung Boden, FriedliPartner AG, 22.09.2025	pdf

Modellgrundlage

Die Modellgrundlage kann ab **Montag, 10. August 2026** durch die Teilnehmenden werktags zu den Öffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung (Sekretariat Planung & Bau, 8. Stock) abgeholt werden (Öffnungszeiten siehe Webseite der Gemeindeverwaltung). Die Teilnehmenden haben das Modell abzuholen, ein Versand per Post/ Kurier ist ausgeschlossen.

## 8.2 Begehung

Es findet keine gemeinsame Begehung mit der Jury und Teilnehmenden statt. Der Projektperimeter kann grundsätzlich jederzeit besichtigt werden. Bei der Besichtigung ist auf die Privatsphäre der Familiengartenpächter/-innen Rücksicht zu nehmen.

## 8.3 Fragenbeantwortung

Fragenstellung

Fragen zum Programm und den abgegebenen Unterlagen sind mit dem Vermerk «Projektwettbewerb Vorder Chilefeld, Windisch» und unter Wahrung der Anonymität schriftlich bis am **Freitag, 4. September 2026** (Datum Poststempel; A priority) an das verfahrensbegleitende Büro (PLANAR AG für Raumentwicklung, Gutstrasse 73, 8055 Zürich) zu stellen. Die Fragen sind mit dem Programmpunkt bzw. der Unterlage, auf welchen sie sich beziehen, zu versehen.

Fragenbeantwortung

Sämtliche Fragen und Antworten werden den Teilnehmenden bis spätestens am **Freitag, 18. September 2026** als verbindliche Ergänzung zum Programm per E-Mail zugestellt. Weitere Kontakte mit der Verfahrensbegleitung sind nicht zulässig.

## 8.4 Abgabe des Projektdossiers

Abgabe Projektdossier

Das vollständige und anonymisierte Projektdossier muss unter Wahrung der Anonymität bis am **Freitag, 11. Dezember 2026, 12.00 Uhr** bei der Verfahrensbegleitung (PLANAR AG für Raumentwicklung, Gutstrasse 73, 8055 Zürich) abgegeben werden (es gilt der Poststempel, auch für die Uhrzeit). Sämtliche Dokumente (Pläne, Mappen, Verfassercover, Modell etc.), sind mit dem Vermerk «Projektwettbewerb Vorder Chilefeld, Windisch» zu versehen.

Die Abgabedokumente sind zusätzlich mit einem **Kennwort** zu bezeichnen. In einem verschlossenen und neutralen Verfassercover ist auf einem Verfasserblatt (Vorlage) das Kennwort, der Teamname, die Teamadresse und die Teammitglieder anzugeben.

Bei der Abspeicherung von elektronischen Daten ist die Anonymität zu gewährleisten. Weder Dateibezeichnungen noch Dokumenteneigenschaften dürfen Rückschlüsse auf die Verfasser zulassen.

Pläne

Auf den Plänen sind zwingend nachfolgend aufgeführte Elemente darzustellen:

- **Schwarzplan (Massstab frei)**  
Einordnung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes in das umliegende Quartier.
- **Situations- und Umgebungsplan 1:500**  
Darstellung des Gesamtkonzeptes (Dachaufsicht) und Aussenraums, Zugänge zu den Bauten und Anlagen, Nutzung und Gestaltung der Umgebungsflächen, Fusswegverbindungen/Vernetzung sowie Erschliessung und Parkierung.
- **Grundrisse, Schnitte und Fassaden 1:200**  
Darstellung aller zum Verständnis notwendigen Grundrisse, Schnitte und Fassaden. Sämtliche Grundrisse sind mit dem Wohnungstyp und -grösse zu bezeichnen. Im Erdgeschossplan ist die Gestaltung der Aussenräume aufzuzeigen. In den Fassaden und Schnitten sind das gewachsene und das projektierte Terrain (inkl. Höhenkoten) einzutragen. Sich wiederholende Geschosse oder Bauten können im Sinne von repräsentativen Typengrundrissen dargestellt werden.
- **Wohnungstypen 1:100**  
Darstellung der vorgeschlagenen Wohnungstypen inkl. Möblierungsvorschlag. Sämtliche Räume sind mit ihrer Zweckbestimmung und Raumgrösse zu bezeichnen.
- **Fassadenschnitt und -ansicht 1:50**  
Darstellung eines Fassadenschnittes mit Ansicht aller Geschosse bis zum Dachrand mit Aussagen zum konstruktiven Aufbau und Materialisierung sowie zum architektonischen Ausdruck.
- **Visualisierung einer Aussenansicht**  
Aussenansicht, welche Auskunft gibt über die angestrebte Qualität, die Gestaltung der Bauten und Umgebung und deren Zusammenspiel. Weitere Visualisierungen oder Referenzbilder sind zulässig, wenn sie zum Verständnis beitragen.
- **Erläuterungsbericht**  
Weiterführende Erläuterungen zum Projekt, städtebaulichen Konzept und der Leitidee sowie konzeptionelle Überlegungen (insb. zu Landumlegung, Umgang mit Aussenraum, Mobilität, Wohnangebot, Ökologie, Stadtklima etc.) und geforderte Nachweise in geeigneter Form (Texte, Skizzen, Schemen). Der Erläuterungsbericht ist in die Pläne zu integrieren.

Sämtliche **Pläne** sind mit dem Kennwort und dem Vermerk «Projektwettbewerb Vorder Chilefeld, Windisch» zu versehen. Für die Darstellung der geforderten Pläne und Erläuterungen dürfen max. 6 Pläne im Format DIN A0 quer eingereicht werden. Die Pläne sind in 1-facher Ausführung (auf weissem Papier, ungefaltet) und zusätzlich als Plansatz im Format DIN A3 (1-fach) einzureichen. Alle massstäblichen Darstellungen und Pläne sind mit dem Massstab und Nordpfeil zu versehen. Die Pläne sind mit dem gewünschten Hängeschema / Reihenfolge zu bezeichnen (Hängeschema: 2x3 Pläne).

Beilagen

Zudem sind folgende Formulare und Beilagen separat dazu abzugeben:

- **Formular «Mengentabelle»**  
Vollständig ausgefüllte Mengentabelle sowie einfache, überprüfbare Grundriss- und Schnittschemata der abgefragten Flächen nach SIA 416 als PDF sowie als DWG/DXF.
- **Formular «Parkplatzberechnung»**  
Vollständig ausgefülltes Formular zur Berechnung der Velo- und Autoabstellplätze als PDF und excel-Datei.
- **Formular «Berechnungstool Anlagekostenlimite»**  
Das Berechnungstool des Bundes zur Berechnung der zulässigen Anlagenkostenlimite ist ausgefüllt und anonymisiert (ohne Name der Bauträgerschaft) abzugeben.
- **Finanzierungszusage**  
Es ist eine anonymisierte (!) Finanzierungszusage der Bank abzugeben. Die Form dieses Schreibens kann frei gewählt werden.
- **Formular «Verfasserblatt»**  
Neutrales, undurchsichtiges und verschlossenes Verfassercover mit vollständig ausgefülltem Verfasserblatt. Das Couvert ist mit dem Kennwort und dem Vermerk «Verfassercover» zu versehen.
- **digitale Unterlagen (Datenträger)**  
Sämtliche Pläne und Unterlagen sind als PDF-Dateien, DWG/DXF resp. Excel-Dateien auf einem digitalen Datenträger einzureichen (ohne Verfasserblatt!). Die abgegebenen Dateien sind soweit möglich zu anonymisieren und mögliche Angaben zum Verfasser in den Metadaten zu löschen. Die Veranstalterin lässt die Daten vor dem Versand an die Experten (Vorprüfung) durch eine neutrale Person anonymisieren.

Abgabe Modell

Die Modelle müssen – ebenfalls unter Wahrung der Anonymität – bis am **Freitag, 8. Januar 2027** auf der Gemeindeverwaltung (Sekretariat Planung & Bau, 8. Stock, Öffnungszeiten siehe Webseite der Gemeindeverwaltung) abgegeben werden. Die Modelle sind mit dem Vermerk «Projektwettbewerb Vorder Chilefeld, Windisch» und dem Kennwort zu versehen. Die Entgegennahme der Modelle (gegen Quittung) erfolgt durch eine am Wettbewerb unbeteiligte Person. Der Modelleinsatz der projektierten Bauten und allfälligen räumlich relevanten Eingriffen in die Topografie und Bepflanzungen ist in die abgegebene Gipsgrundlage zu integrieren und zu verspachteln. Das Modell ist in Weiss zu halten.

## 8.5 Vorprüfung

Vorprüfung

Die eingereichten Dossiers werden vor der Beurteilung einer **wertungsfreien Vorprüfung** unterzogen. Diese umfasst die Einhaltung der formellen (Fristen, Vollständigkeit, Lesbarkeit und Sprache, Anonymität) und materiellen Bestimmungen (Erfüllung der Aufgabenstellung und Einhaltung der inhaltlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen). Im Rahmen der Vorprüfung werden die eingereichten Projekte zudem hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit überprüft.

## 8.6 Beurteilung

Beurteilung

Die Beurteilung der Projekte erfolgt anhand nachfolgend aufgeführter Beurteilungskriterien. Die Jury nimmt aufgrund der aufgeführten Kriterien eine Gesamtwertung im Rahmen seines Ermessens vor. Die Reihenfolge enthält keine Wertung.

- Entwurfsidee und Umgang mit dem Ort und den Vorgaben
- Qualität der Aussenräume, Integration in Quartier und Landschaftsraum
- Qualität der architektonischen Lösung
- Nutzbarkeit, Qualität und Innovation des vorgeschlagenen Wohnangebots
- Mobilität, Umwelt, Energie
- Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit

## 8.7 Optionale Bereinigungsstufe

Die Jury kann den Projektwettbewerb für Planende und Investoren, falls es sich als notwendig erweist, mit einer optionalen, **anonymen Bereinigungsstufe** gemäss Art. 5.5 der Ordnung SIA 142 (Ausgabe 2025) verlängern, indem sie eine oder mehrere Projekteingaben überarbeiten lässt. Diese Bereinigungsstufe ist ebenfalls anonym und würde separat entschädigt.

## 8.8 Entschädigung und Preissumme

Gesamtpreissumme

Zur Entschädigung der teilnehmenden Bietergemeinschaften, für die Prämierung der Projekte und für Ankäufe steht der Jury gesamthaft eine Preissumme von **CHF 140'000.- (exkl. MwSt)** zur Verfügung. **Den teilnehmenden Bieterschaften werden, soweit sie ein zur Beurteilung zugelassenes Projekt eingeben, mit je CHF 10'000.- (exkl. MwSt.) fest entschädigt.** Die restliche Summe wird auf ca. 3 Preise verteilt, davon kann max. 40% für allfällige Ankäufe verwendet werden. Die Preissumme wird vollumfänglich ausgerichtet.

Angekaufte Beiträge können durch die Jury rangiert werden und derjenige im ersten Rang auch zur Weiterbearbeitung empfohlen werden.

Auszahlung

Die Auszahlung erfolgt an das federführende Teammitglied (Bauträgerin/ Baurechtsnehmerin). Die Verteilung innerhalb der Bietergemeinschaft liegt in der Verantwortung der Teilnehmenden.

Bereinigungsstufe

Eine allfällige, optionale Bereinigungsstufe wird separat entschädigt.

## 8.9 Veröffentlichung

Ausstellung und Jurybericht der Jury

Nach Abschluss des Verfahrens werden die Teilnehmenden über die Ergebnisse orientiert. Die Wettbewerbsbeiträge werden unter Nennung der Verfassenden (gem. Verfasserblatt) während rund zehn Tagen öffentlich ausgestellt. Der abschliessende Bericht der Jury wird den Teilnehmenden zum Zeitpunkt der Ausstellungseröffnung übergeben sowie der Presse zugestellt.

## 9 Genehmigung

Das vorliegende Programm wurde von der Jury genehmigt.

**Reto Candinas**

Gemeinderat, Ressort Hochbau und Planung



**Filip Bolt**

Vertreter der Planungs- und Baukommission



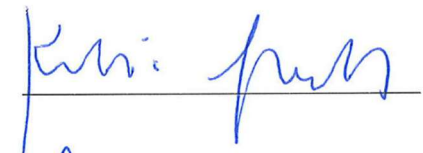
**Roland Schneider**

Leiter Planung und Bau (Ersatz)



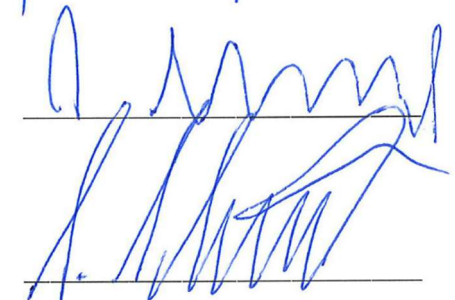
**Kornelia Gysel**

dipl. Architektin ETH SIA, Zürich



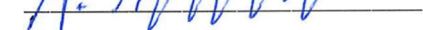
**Andreas Graf**

dipl. Architekt ETH SIA BSA, Brugg



**Stefan Schrämmli**

Landschaftsarchitekt, Brugg



**Oliver Tschudin**

Architekt FH SIA Zürich (Ersatz)

