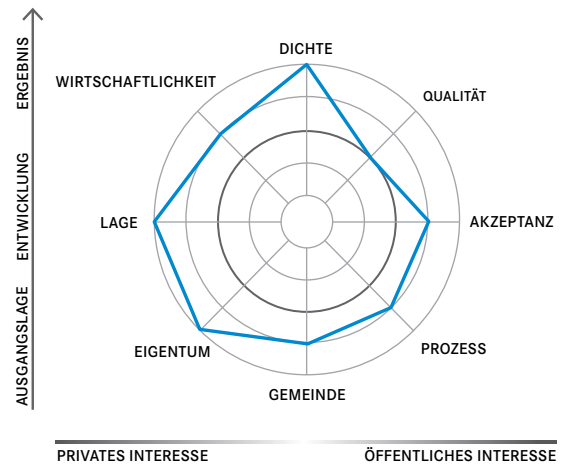


BEISPIELSAMMLUNG_ WINDISCH AG

Fehlmannmatte – Wohnen und Gewerbe im Zentrum

Auf dem 1,8 Hektar grossen, zentral gelegenen Areal Fehlmannmatte in Windisch entstand 2015 eine Überbauung mit 140 Wohnungen, Geschäften und Büros sowie einem begrünten Innenraum. Ziel war, an diesem historisch bedeutsamen, aber stark von Verkehrslärm belasteten Ort das Ortszentrum von Windisch zu verdichten. Die Fehlmannmatte gehörte ursprünglich weitgehend der Gemeinde. Diese entwickelte das Projekt gemeinsam mit einem privaten Investor.



Der Innenhof der Fehlmannmatte ist mit Büschen und Bäumen begrünt und mit Sitzbänken und Spielgeräten ausgestattet. Ein öffentliches Wegnetz durchzieht die Siedlung. Foto: EspaceSuisse

Ausgangslage

Der grössere Teil der bis 2015 weitgehend unbebauten Fehlmannmatte war vor deren Entwicklung im Eigentum der Gemeinde. Einige ältere Wohnhäuser gehörten Privaten, zwei Parzellen dem Kanton. Im Nutzungsplan der Gemeinde liegt das Areal in der Zentrumszone und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht (Sondernutzungsplan) belegt. Der Einwohnerrat genehmigte den Verkauf des Areals, damit neue Eigentümer darauf zentrumsnahen Wohnraum erstellen konnten. Diesem Entscheid stimmte auch die Bevölkerung in einer Abstimmung zu. Im Untergrund des Areals liegen die Ruinen eines römischen Forums. Dieses Mauerwerk musste bei einer Bebauung möglichst verschont werden. Eine grosse Herausforderung für die Planung war zudem die lärmbelastete Lage an der Kantonsstrasse.

Bewertung

Lage

Brugg-Windisch gehört zum kantonalen urbanen Entwicklungsraum. Das Areal Fehlmannmatte liegt im Dorfzentrum Windisch, rund 400 Meter entfernt vom Bahnhof Brugg-Windisch. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich auch der Campus der Fachhochschule Nordwestschweiz. Das Areal liegt im Betrachtungsperimeter des gemeindeübergreifenden Master- und Entwicklungsrichtplans Visionmitte. Dieser verfolgt das Ziel, für das Gebiet Visionmitte, in dem sich auch die Fachhochschule Nordwestschweiz befindet, eine qualitativ hochstehende städtebauliche Situation zu schaffen. Somit ist das Areal der ideale Ort für eine Innenentwicklung. Entlang des Areals führt die Kantonsstrasse mit viel Schwerverkehr von und nach Deutschland direkt zur Autobahn A1. In Stosszeiten staut sich auf diesem Strassenabschnitt der Verkehr.

Kennziffern

- Einwohnerzahl Windisch: 7488 (2016)
- Arealgrösse: 1,8 ha
- Investitionskosten: 66 Mio. CHF
- Ausnützungsziffer AZ 1,2
- Einwohnerpotenzial Areal: 320 Pers.
- Wohneinheiten: 140 WE
- Bruttogeschossfläche: 17'198 m²
- Parkplatzkoeffizient: 1,7
- ÖV-Güteklasse: B (z.T. A)
- Gemeindetypologie BFS: Städtische Gemeinde einer mittleren Agglomeration

Gemeinde

Das Ziel der Gemeinde war, mit der Überbauung dieser Baulücke das Dorfzentrum zu verdichten, zentralen Wohnraum sowie Raum für gewerbliche Nutzungen zu schaffen. Dies wurde im behördenverbindlichen räumlichen Entwicklungsleitbild (RELB) festgehalten, das die Gemeinden Windisch und Brugg 2015 verabschiedeten. Danach soll die Fehlmannmatte einen Beitrag zur Stärkung des Zentrums Brugg-Windisch leisten. Die Bau- und Nutzungsordnung von Windisch enthält verschiedene Aussagen zur Siedlungserneuerung und Verdichtung. Für die Fehlmannmatte wurde ein Artikel ergänzt, der die schwierige Lärmsituation und den Übergang zum benachbarten Einfamilienhausquartier berücksichtigt. Beim Festlegen des Verkaufspreises von 7,3 Millionen Franken sicherte sich die Gemeinde vertraglich einen Teil des Mehrwerts. Dieser kam der Gemeinde, die sich in einer finanziellen Sanierungsphase befand, sehr gelegen.



Der Gestaltungsplan legt eigentümergebunden die Pflichtbaulinie für die Bauten entlang der Strassen fest. Er bezeichnet den begrünteren Innenraum sowie das Fusswegnetz. Plan: Metron AG, Gestaltungsplan Fehlmannmatte, Windisch, inkl. Vorprojekt Galli Rudolf Architekten AG, Auszug aus Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Entlang des viel befahrenen Autobahnzubringers sind Infrastrukturanlagen wie Veloständer und die Entsorgung angeordnet. Die geschlossenen Fassaden schützen den Innenhof vor Lärm. Foto: EspaceSuisse

Eigentum

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sagten 2008 Ja zum Verkauf des Areals und damit zum Bau von Wohnungen im Ortszentrum. In einem Studienwettbewerb wurde ein überzeugendes Projekt entwickelt, mit dem auch die privaten Grundeigentümer der am Rande des Areals liegenden Parzellen ins Boot geholt werden konnten. Diese verkauften ihre teils mit älteren Liegenschaften bebauten Parzellen an den Investor, dasselbe tat der Kanton. Damit war es möglich, ein Gesamtprojekt für den ganzen Perimeter zu entwickeln. Zudem hatte die Gemeinde nun einen aus ihrer Sicht kooperativen Partner. Im Verkaufsvertrag mit dem Investor kopelte die Gemeinde den Preis an die Dichte der Bebauung. Zudem wurde mit der Käuferschaft ein Pflichtenheft für die Bebauung erstellt, in dem die Bedingungen festgehalten wurden, welche bei der Überbauung eingehalten werden mussten. Im Zuge der Arealentwicklung wurde das Areal weiterverkauft.

Prozess

Nach einem Investorenwettbewerb, mit dem sich die Gemeinde einen guten Käufer und Projektpartner suchte, erwarb ein Investor aus der Gemeinde Windisch einen grossen Teil des Areals. Gemeinde und Investor entwickelten in enger Zusammenarbeit in einem Konkurrenzverfahren (Studienwettbewerb) unter Einbezug von interdisziplinären Expertinnen und Experten ein Projekt, das alle Seiten befriedigte. Die Qualitäten des Siegerprojekts wurden in einem Gestaltungsplan eigentümerverschreibend gesichert. Die Bevölkerung – insbesondere die Anwohnerinnen und Anwohner – wurde früh über die Absichten und den Prozess informiert. Einzelne Einsprachen wurden nach Gesprächen zurückgezogen.

Akzeptanz

In der gesamten Planungs- und Bauphase wurde Rücksicht genommen auf die Überreste des römischen Forums im Untergrund. So

wurden die Neubauten entsprechend angeordnet oder nicht unterkellert. Das Dorfzentrum wird mit der Überbauung der Baulücke verdichtet. Eine umsichtige Gestaltung und die geschickte Anordnung der Nutzungen führen dazu, dass der Strassenlärm weitgehend abgeschirmt wird. Es entstand ruhiger Wohnraum und ein lärmfreier, begrünter öffentlicher Innenhof. Läden, ein Take-away, Büros sowie eine zusätzliche Fussgängerquerung gehören ebenfalls zur neuen Siedlung.

Dichte

Auf einem bisher weitgehend unbebauten Areal werden in Zukunft deutlich über 200 Menschen wohnen. Die Nutzerdichte wird durch Arbeitsplätze, Läden und Gastronomie noch zunehmen. Die umgesetzte Dichte (Ausnützungsziffer 1,2) ist für die Gemeinde Windisch hoch, aber richtig für diesen zentralen Ort.

Qualität

Auf der Fehlmannmatte entstand mit dieser städtischen Überbauung eine neue, dichte Struktur. Die Kleinteiligkeit des im Westen angrenzenden Einfamilienhausquartiers wurde mit den vierstöckigen Bauten gebrochen. Mit der Stellung der Bauten gelang ein sanfter Übergang zu diesem Quartier. Mit einer Mischung von Miet- und Eigentumswohnungen sowie Laden- und Büroflächen wurden eine vielfältige Nutzung und eine durchmischte Bewohnerschaft angestrebt. Die neue Siedlung weist keine Gemeinschaftsräume auf. Hingegen wurde Wert gelegt auf eine sorgfältige Grün- und Freiraumgestaltung mit Spiel- und Grillplatz im Innern der Siedlung. Einzelne Parterrewohnungen besitzen einen privaten, eingezäunten Aussenraum. Die Pflichtparkplatzzahl wurde aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gegenüber der Bau- und Zonenordnung reduziert.

Wirtschaftlichkeit

Mit der Aufteilung in Eigentums- und Mietwohnungen sowie Gewerbeflächen wird ein Klumpenrisiko vermieden. Eine Etappierung war nicht vorgesehen, da die lärmabschirmenden Längsbauten entlang der Strassen Voraussetzung waren für die drei

dahinterliegenden Wohnbauten. Die Wohnungen wurden mehrheitlich rasch vermietet oder verkauft. Wie in vielen Ortszentren ist es schwierig, für einzelne Ladenflächen und Büros Mieter zu finden.

Zusammenfassung

Die Gemeinde Windisch übernahm bei diesem Innenentwicklungsprozess von Anfang an die Führung. Sie bot Hand, stellte aber auch Bedingungen. Mit einem qualitätssichernden Verfahren und unter Einbezug von Expertinnen und Experten wurde für diese zentrale, aber schwierige Lage eine städtebaulich zufriedenstellende, dichte Bebauung erstellt. Dass die Wohnungen rasch bezogen wurden, lässt auf eine gute Wohnqualität schliessen. Die Gemeinde führt den Erfolg des Projekts auch auf die intensive Zusammenarbeit zwischen ihr und dem ursprünglichen Käufer zurück. Es überrascht aber nicht, dass es schwierig ist, die Ladenlokale entlang der Strasse zu vermieten. Heute muss man sich fragen, ob es aus Sicht der Gemeinde richtig war, das Areal zu verkaufen, oder ob es für sie langfristig besser gewesen wäre, dieses im Baurecht abzugeben. Damals steckte die Gemeinde jedoch finanziell in einer schwierigen Lage, da unter anderem dringend die Pensionskasse für ihre Mitarbeitenden saniert werden musste. Die realisierte Bebauung trug massgeblich dazu bei, dass die Gemeinde in den letzten Jahren einen Entwicklungsschub erlebte.

Besondere Stärken

Aus Sicht von EspaceSuisse sind an diesem Beispiel die folgenden Punkte besonders erwähnenswert:

- Eine zentrumsnahe Baulücke wurde mit einer Überbauung von städtischer Dichte geschlossen, wobei neben Wohnungen auch Gewerberäume entstanden.
- Durch die geschickte Anordnung der gewerblichen Längsbauten werden die Wohnbauten und der Innenhof von intensivem Strassenlärm abgeschirmt.

Wichtigste Quellen

- 2009. Gestaltungsplan und Sondernutzungsvorschriften Fehlmannmatte. Gemeinde Windisch.
- 2009. Gestaltungsplan Fehlmannmatte WindischPlanungsbericht. Senn BPM AG und Metron AG, Brugg.
- 2013. Hochparterre Oktober 2013, Themenheft Senn baut. Zürich.