

10. März 2021



Gemeinde Windisch

Grundlagen zur Erarbeitung des Handbuchs  
für die Nachverdichtungszone W2-N

■ **ARCHITHEKE**

Zurzacherstrasse 232  
5200 Brugg AG

T 056 442 21 46  
mail@architheke.ch

## Inhalt

1. Projektinformation	Seite 1
2. Organisation: Gesetzte Instrumente	Seite 2
3. Gesetzestexte zum Thema Verdichtung	
3.1    Raumplanungsgesetz (RPG)	Seite 3
3.2    Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz)	Seite 3
4. Entwicklungskonzepte Raum Brugg Windisch zum Thema Verdichtung	
4.1    RELB Räumliches Entwicklungsleitbild	Seite 4
4.2    KGV Kommunalen Gesamtplan Verkehr	Seite 6
4.3    NLEK Natur + Landschaftsentwicklungskonzept	Seite 6
5. Planungsbericht Gesamtrevision Nutzungsplanung	Seite 8
6. ISOS Die Ortsbilder von nationaler Bedeutung	Seite 10
7. Ausschnitt aus der Bau- und Nutzungsordnung Windisch 23.10.2019	Seite 11
8. Die geschlossene Bauweise	Seite 12
9. Die Parkierung	Seite 12
10. Fotos Quartier Klosterzelg	Seite 13
11. Fotos Quartier Reutenen	Seite 14
12. Fotos Quartier Oberburg	Seite 15

## 1. Projektinformationen

Auftraggeber: Gemeinde Windisch  
Abteilung Planung und Bau  
Dohlenzelgstrasse 6  
5210 Windisch

056 460 09 60  
roland.schneider@windisch.ch

Roland Schneider Leiter Planung und Bau  
David Beerli Raumplaner

Architekten: Architheke AG  
Zurzacherstrasse 232  
5200 Brugg

056 442 21 46  
b.klaus@architheke.ch

Beat Klaus Architekt HTL  
Anita Umbricht Architektin BA FH

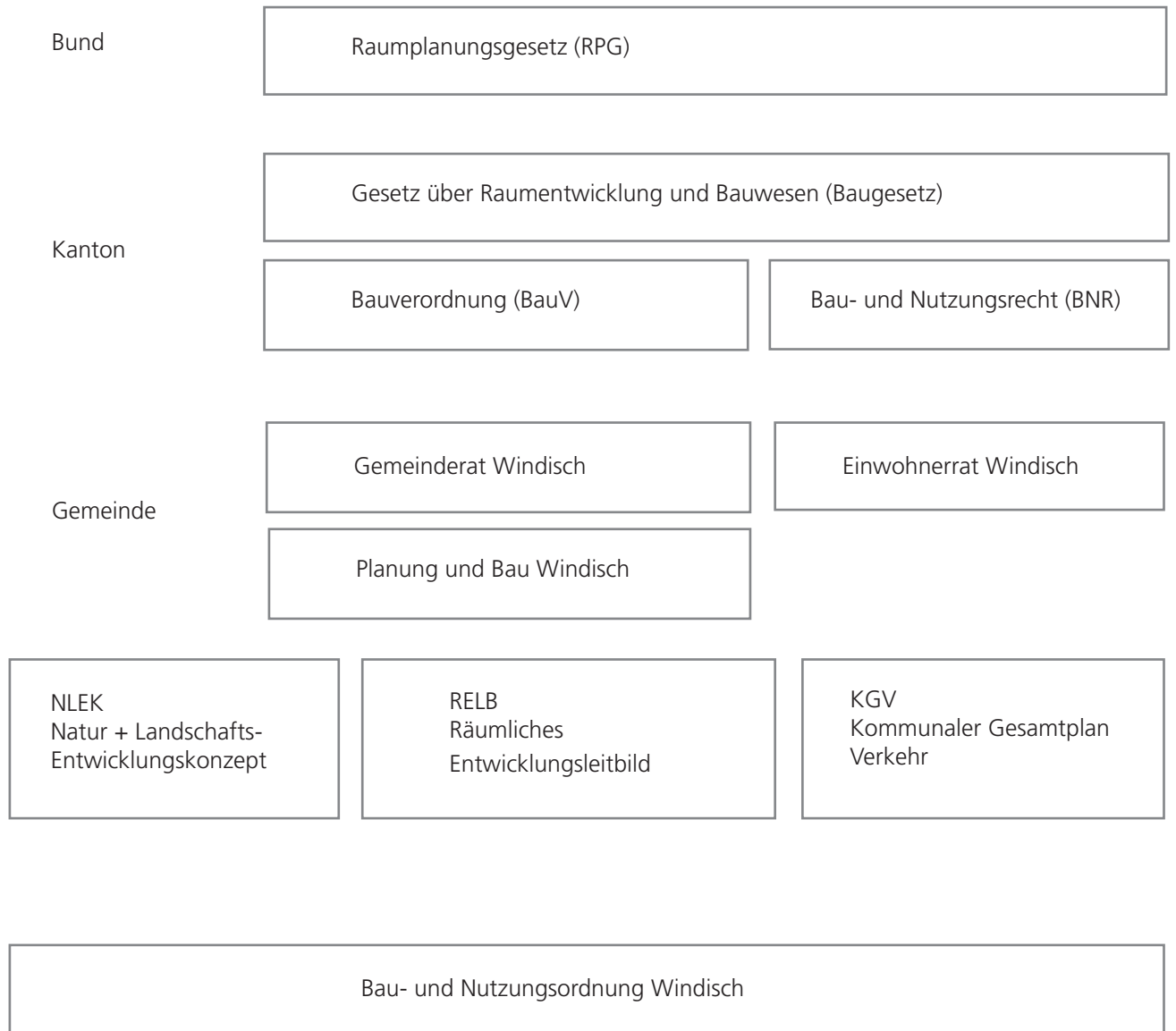
Auftrag: Entwicklungsstudie W2-N Nachverdichtung

In der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Windisch sind in der Wohnzone bezeichnete Gebiete als Nachverdichtungszone geplant.

Zur Sicherstellung einer qualitativen Nachverdichtung gemäss Art. 6 der BNO ist ein Instrumentarium zu erarbeiten.

Die Arbeitsgrundlagen in Form von Richtlinien sollen vertieft den Anwendern Interpretationshilfe liefern.

2. Organisation: Gesetze Instrumente



Gemeinde	Instrumente	Gemeinderat / Fachkommissionen / Fachberater NLEK / RELB / KGV / BNO
Quartier	Instrumente	Kanton / Aargau / Gemeinderat / Verwaltung / Jury Gestaltungsplan / Masterplan / Hochhauskonzept / Richtplan „Vision Mitte“
Parzelle	Instrumente	Verwaltung / Fachgutachter / Bauherrschaft / Architekten BNO / Arealüberbauung / Entwicklungsstudie W2-N

### 3. Gesetzestexte zum Thema Verdichtung

#### 3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

##### Art. 1 Ziele

<sup>1</sup> Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird.<sup>5</sup> Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft. <sup>2</sup> Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen:

a. die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen; die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität;

b7. kompakte Siedlungen zu schaffen;

b bis. 8 die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten;

c. das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken;

d. die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern;

e. die Gesamtverteidigung zu gewährleisten;

f.9 die Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu fördern.

##### Art. 2 Planungspflicht

<sup>1</sup> Bund, Kantone und Gemeinden erarbeiten die für ihre raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen und stimmen sie aufeinander ab.

<sup>2</sup> Sie berücksichtigen die räumlichen Auswirkungen ihrer übrigen Tätigkeit.

<sup>3</sup> Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden achten darauf, den ihnen nachgeordneten Behörden, den zur Erfüllung ihrer Aufgaben nötigen Ermessensspielraum zu lassen.

#### 3.2 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz)

##### Art. 4.3. Abstände, Höhe und Ausnutzung

##### § 46 1) Verdichtung

<sup>1</sup> Die Gemeinden fördern insbesondere eine verdichtete Bauweise, die Schliessung von Baulücken sowie die vollständige Ausnutzung bestehender Gebäude.

BFS-Nr.	Gemeinde	Kanton	Einw.	Zulässige Geschoss- flächen in Wohnzonen [m <sup>2</sup> ]	Gebaute Geschoss- flächen in Wohnzonen [m <sup>2</sup> ]	Geschoss- flächen- reserven in Wohnzonen [m <sup>2</sup> ]	Geschoss- flächen- reserven in Wohnzonen pro Einw. [m <sup>2</sup> ]	Ausbau- grad der Wohn- zonen [%]
4123	Windisch	AG	6732	397773	373075	24698	4	94

Quelle:

Spielräume für Dichte, Anhang

Der Innenentwicklungskompass als problemorientierte Methode für Verdichtung in kleinen und mittleren Gemeinden, 2017

#### 4. Entwicklungskonzepte Raum Brugg Windisch zum Thema Verdichtung

##### 4.1 RELB

Räumliches Entwicklungsleitbild

**RAUM BRUGG WINDISCH**

Architektur | Raumentwicklung | Verkehr | Landschaft | Umwelt

**metron**



#### **RAUM BRUGG WINDISCH**

*Räumliches Entwicklungsleitbild (RELB)*

*Stadt Brugg und Gemeinde Windisch*

*Beschlossen vom Stadtrat Brugg und Gemeinderat Windisch 17. März 2015*

Auszug RELB Seite 11

#### **Qualitätsbewusste Innenentwicklung**

In Verdichtungsgebieten gilt es, die Nutzungen, die Ansprüche an Bebauungen (Dichte, Gestaltung), Freiräume und Verkehrssituation umsichtig aufeinander abzustimmen und zu definieren.

**Eine qualitätsbewusste Innenentwicklung berücksichtigt folgende Handlungsfelder:**

- **Aufzonungen bzw. Prüfung der Bauvorschriften**

Insbesondere bei Baulandreserven in Zentrumsnähe und im Einzugsgebiet wichtiger ÖV-Haltestellen empfehlen sich Aufzonungen und die Überprüfung der bestehenden Bauvorschriften.

- **Erhöhung der Dichte und Aufwertung des Aussenraums**

Im Rahmen von Sanierungen sind massgeschneiderte Erhöhungen der Dichte zusammen mit der Aufwertung des Aussenraums und die Festlegung von minimalen Dichten

zu prüfen. In den Zentren und in Zentrumsnähe sind Wohn- und Mischnutzungsschwerpunkte aktiv zu entwickeln.

- **Soziale Durchmischung**

Um die soziale Durchmischung der Quartiere zu fördern und die Lebensqualität zu steigern, sind gute Voraussetzungen für die vielfältigen Wohnformen zu schaffen.

- **Abstimmung mit dem Verkehr**

Damit die Innenentwicklung nicht zu einer grösseren Verkehrsbelastung führt, ist die Abstimmung mit dem Verkehr unverzichtbar. Einerseits ist eine gute Erreichbarkeit der Verdichtungsgebiete zu gewährleisten, andererseits muss der entstehende Verkehr für die bestehenden Siedlungsgebiete effizient und verträglich abgewickelt werden können (Verkehrsmittelwahl, Verkehrsführung).

- **Erarbeitung eines Hochhauskonzepts**

Für die Evaluation geeigneter Hochhausstandorte im Zentrum oder in Zentrumsnähe ist ein Hochhauskonzept zu erarbeiten.

- **Nutzergerechte Freiräume**

Von zentraler Bedeutung ist die ausreichende Versorgung mit attraktiven, nutzergerechten und gut erreichbaren Freiräumen

- **Massgeschneiderte Innenentwicklungskonzepte mit Beispielen erstellen**

Weitere Faktoren der Innenentwicklung sind:

- **Mobilisierung bestehender Baulandreserven**

- **Umnutzung bestehender Bauzonen für Wohnen**

Bauzonen, die zukünftig nicht mehr für den ursprünglichen Zweck genutzt werden, sind für die Wohnnutzung zu mobilisieren.

- **Mehrwertausgleich**

Bei Wertänderungen im Zusammenhang mit Zonierungsänderungen und Gestaltungsplänen ist der Mehrwertausgleich zu regeln.

- **Zeitlicher Faktor bei der Umsetzung der Innenentwicklung**

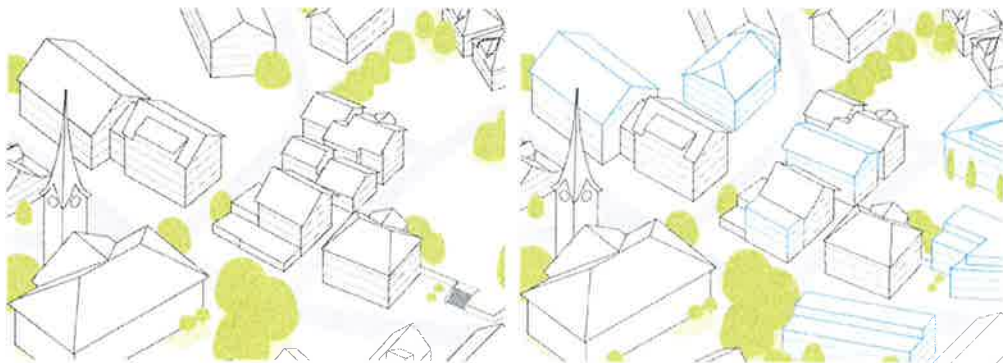


Abbildung 5:  
Referenzen Innenentwicklungsmöglichkeiten

- 4.2 KGV Kommunalen Gesamtplan Verkehr  
Keine Aussagen zum Thema Innenverdichtung
- 4.3 NLEK  
Natur + Landschaftsentwicklungskonzept

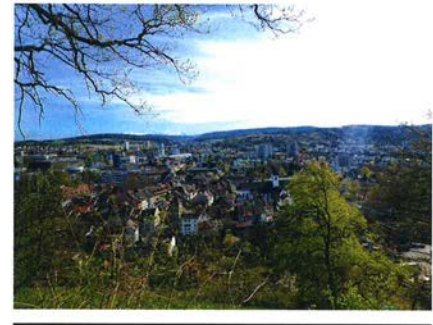
## Natur- und Landschafts- entwicklungskonzept

Bericht und Massnahmen

RAUM BRUGG WINDISCH

Beschlossen durch den Stadtrat Brugg und den  
Gemeinderat Windisch am 29. Mai 2017

Inkraftsetzung 1. Januar 2018



metron

Auszug NLEK Seite 32

### **Nachverdichtungsgebiete**

- Qualitative und quantitative Anforderungen an naturnahe Gestaltung und Bepflanzung für Nachverdichtungsgebiete erarbeiten und in BNO verankern
- artenreiche Bepflanzung und strukturreiche Gestaltung in den Quartieren, Strassen- und privaten Aussenräumen fördern
- Unterstützung von Privateigentümern und Trägerschaften bei der Umsetzung bereitstellen

### **Aussenräume der «grünen Siedlungen»**

- Unterstützung bieten für ökologische Aufwertung durch Privateigentümer bzw. Trägerschaft
- Anreize schaffen für artenreiche Bepflanzung
- Sensibilisierungsarbeit leisten
- gute Beispiele für naturnahe Gestaltungen und Bepflanzungen bereitstellen



**M 5 Halbüffentliche Freiräume im Siedlungsgebiet**  
**5.1 Aufwertung von gemeinschaftlichem Aussenraum**  
**5.1.2 Nachverdichtungsgebiete**

**Thematik**

Freiraumanforderungen für Nachverdichtungs-Gebiete

**Perimeter**

Nachverdichtungs- Gebiete, diverse Parzellen, Stadtgebiet Brugg, Gemeindegebiet Windisch

**Zonierung (ZP 2015)**

Wohnzone 2, Wohnzone 3, Wohn- und Gewerbezone



■ Nachverdichtungsgebiete gemäss Nutzungsplanung

Abbildung 108: Auszug Nachverdichtungsgebiete gemäss Nutzungsplanung

**Entwicklungsziel**

Attraktive Freiräume mit hohen Nutzungsqualitäten sicherstellen

**Massnahmenbeschrieb**

- Qualitative Anforderungen: naturnahe und artenreiche Gestaltung in extensiv genutzten Bereichen anstreben (Prinzip «Artenreiche Wiese statt Rasen»), standortgerechte und möglichst einheimische Bepflanzung, Ausarbeitung und Umsetzung von Pflegeplänen zur Aussenraumgestaltung von ganzen Gebieten (nicht Einzelparzellen!) um die Qualitäten langfristig zu sichern
- Quantitative Anforderungen: mindestens 30% der Grünfläche soll künftig naturnah gestaltet werden, begrünte Dachflächen können bei erhöhter Qualität (unterschiedliche Aufbaustärken, Strukturen etc.) dazu zählen; Pflicht zur Planung von Bäumen und Sträuchern in gewisser Mindestgrösse/-qualität bzw. Anzahl
- Berücksichtigung der Potenziale von Strassenräumen und -plätzen sowie der Brunnenstandorte in Hinsicht auf den Nutz- und Aufenthaltswert von öffentlichen Quartierfreiräumen
- Unterstützung von Trägerschaften und Privateigentümern bei der Umsetzung

**Beteiligte / Akteure**

Abteilung Planung und Bau, Stadt Brugg und Gemeinde Windisch, Liegenschaftsverwaltungen, Investoren

**Zeitraum**

mit Revision Nutzungsplanung

**Querverweis**

-

**Kosten / Finanzierung**

Stadt Brugg, Gemeinde Windisch, Liegenschaftsverwaltungen, Investoren

5. Planungsbericht Gesamtrevision Nutzungsplanung

# Gesamtrevision Nutzungsplanung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

RAUM BRUGG WINDISCH

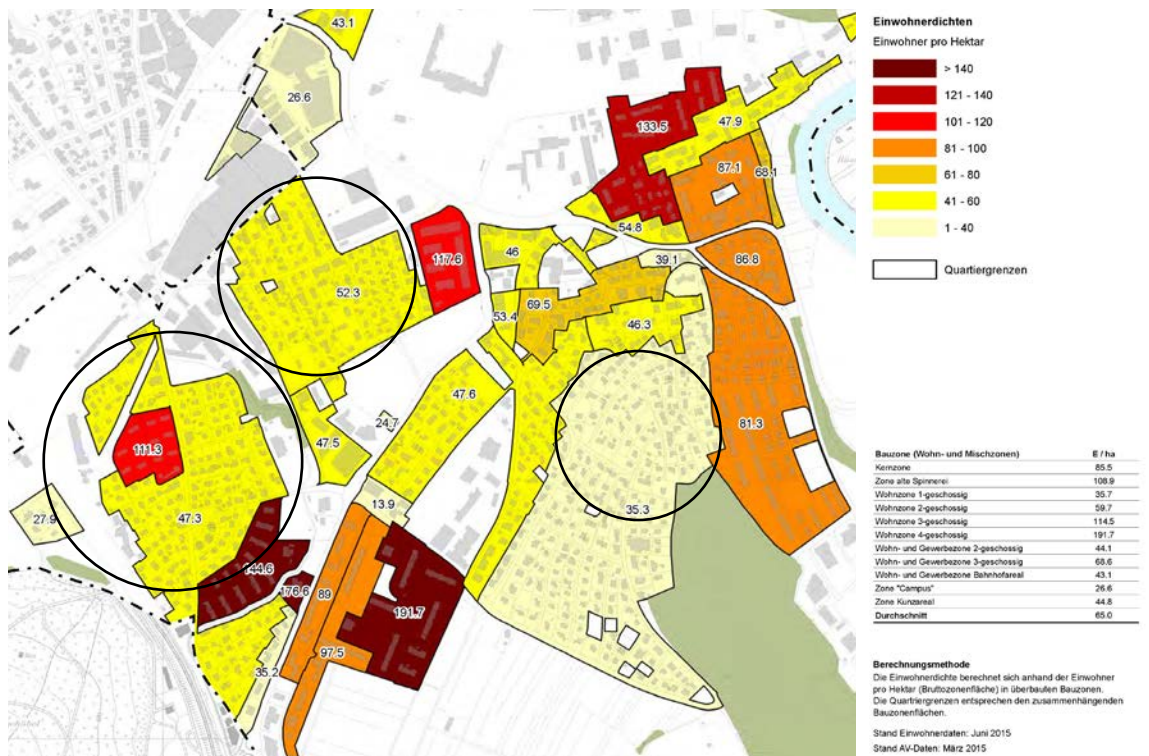
**Exemplar für die öffentliche Auflage**

19. Februar 2018

Gesammelte Grafiken, Tabellen und Karten zu den Quartieren in der Nachverdichtungszone in Windisch.



Quelle: Einwohnerkapazität  
Planungsbericht  
Gesamtrevision Nutzungsplanung  
Anhang 7, Metron AG, 19. Februar 2018



### Einwohnerkapazität in überbauten Entwicklungsgebieten (Nachverdichtungszone)

Datum Berechnung: 19. Februar 2018 / Bauzonenplanentwurf: 19. Februar 2018

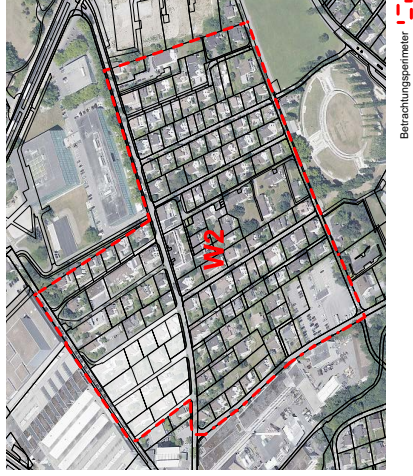
Stand EWR / GWR-Daten: Juni 2017

Wohn- und Mischzonen	bebaute Fläche	IST Dichte Februar 2018	Vorgabe Kanton 2040	angestrebte Dichte 2040	Anzahl Einwohner soll	Einwohnerkapazität 2040
	[ha]	[E/ha]	[E/ha]	[E/ha]	[E]	[E]
Wohnzone 2 Nachverdichtung	17.94	45	70	80	1'435	625
<b>Total</b>	<b>17.94</b>	<b>45</b>		<b>80</b>	<b>1435</b>	<b>625</b>

**Übersichtsplan**



**Luftbild**



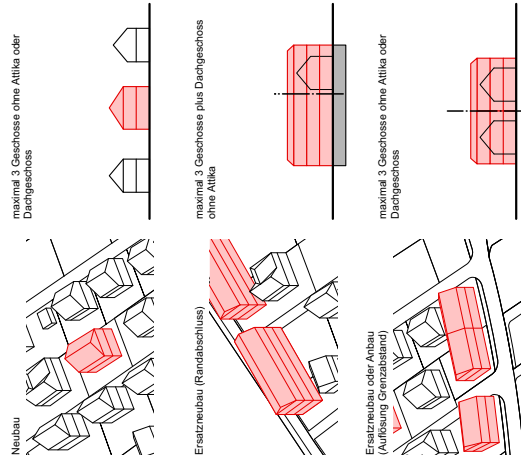
Betrachtungsperspektive

**Quartiergestaltungskonzept**

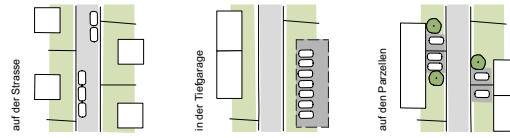


- Randabschluss 3 Geschosse plus Dachgeschoss
- Randabschluss 3 Geschosse ohne Attika oder Dachgeschoss
- Durchwegung
- Möglichkeit Gestaltungspfad
- Aufzonung WZ zu W3
- WZ mit überlagerter Nachverdichtungszone

**Verdichtungsprinzipien**



**Parkierungsprinzipien**



**Beispiel Ist-Situation**

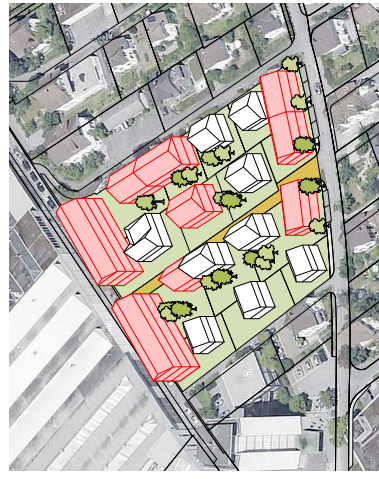


**Kapazitätsberechnungen**

	Bestand	Szenario Kl. Aargau Bestand / Entwicklung
Dichte (EW/ha)	51	70 / 90*
Einwohner (EW)	44	

Gesamtfläche Untersuchungsgebiet (ha) 0,856 ha

**Beispiel Umsetzung der Verdichtungsprinzipien**



	Gebäude Bestand / Neu	Außenraum / Durchwegung	Parkplätze
visuellisiertes Einwohnerszenario**	97		83

Burgi / Windisch  
Kempten Aargau  
Klosterzweig  
Kempten, 19.11.13  
Mit skizziert

\* Im Durchschnitt und über die gesamte Gemeinde (Kempten) bis 2040 zu erreichende Dichten. (Kf, Richtplan, Anhang 2, Berechnungen, Mai 2014)  
\*\* Bei der Berechnung der Dichten und Einwohnerzahlen wird von einem, im Vergleich zum Bestand, gleichbleibenden Geschosshöhenstandard ausgegangen.





## 7. Auszug aus der Bau- und Nutzungsordnung Windisch 23.10.2019

### 2.2 Innenentwicklung

#### Nachverdichtung § 6

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiete bezwecken eine Nachverdichtung.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann in diesen Gebieten maximal **drei Vollgeschosse**, die **geschlossene Bauweise** und eine **Ausnutzungsziffer von 0.6** bewilligen (0.5 zonenkonform). Voraussetzungen dafür sind, dass

a) angemessen **mehr Wohneinheiten** im Vergleich zur bestehenden Bebauung entstehen und  
b) ein **unabhängiges Gutachten** eine gute Wohnqualität, eine gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume sowie eine gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nachweist, sowie

c) der Anschluss an **verfügbare Nahwärmeverbände** gemäss § 14 Abs. 3 EnergieG geprüft wurde.

<sup>3</sup> Ein **Attikageschoss** ist nicht zulässig.

<sup>4</sup> Massgebende Anforderungen zur **Gestaltung der Freiräume** sind dem entsprechenden Natur- und Landschaftsentwicklungskonzept (NLEK) -Massnahmenblatt zu entnehmen.

### 3. Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

##### § 13 Wohnzone 2

Vollgeschosse	2
Ausnutzung	0.5
Grünflächenziffer	0.4
Gesamthöhe	11 m
Grenzabstand gross	8m
Grenzabstand klein	4m
Empfindlichkeitsstufe	II

##### § 18

<sup>1</sup> Die **Wohnzonen** W2, W3 und W4 dienen Wohnnutzungen. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zugelassen.

##### § 75

<sup>1</sup> Der Gemeinderat entscheidet über die Zulässigkeit der Übertragung der **Grünflächenziffer** unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, sowie der Erschliessungs- und Immission verhältnisse, sowie einer ausgewogenen Nutzungsdurchmischung.

<sup>2</sup> Die übertragene Grünflächenziffer ist mittels Grunddienstbarkeitsvertrag zu sichern.

##### § 81

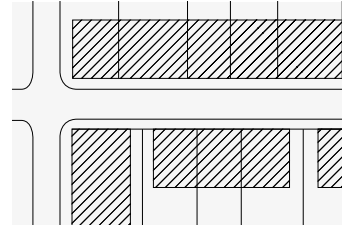
<sup>4</sup> Bei Anwendung der Nachverdichtung gemäss § 6 sind die Vorschriften für **Arealüberbauungen** nicht anwendbar.

## 8. Die geschlossene Bauweise

Quelle:  
Ortsbild und Baukultur  
Arbeitshilfe zur Eingliederung  
von Neu-, Um- und Anbauten in  
Ortskernen und Weilern

### Geschlossene Bauweise

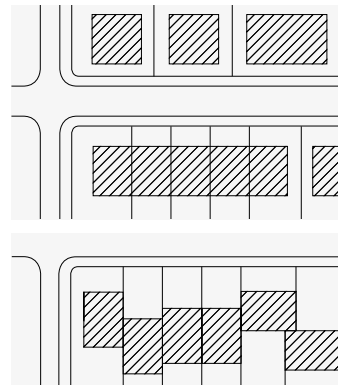
Die geschlossene Bauweise ist ein typisches Bebauungsprinzip in Dorf- und Stadtkernen. Sie schafft eine klare Trennung zwischen öffentlichem Strassen- und rückwärtigem Gartenbereich. Darüber hinaus wird bei den Fassaden gleichfalls zwischen Strassen- und Hoffassaden unterschieden.



Die geschlossene Bauweise trennt zwischen öffentlichem und privatem Bereich. Es entsteht ein klar definierter Strassen- oder Platzraum

### Offene Bauweise

Es wird zwischen offener und geschlossener Bauweise unterschieden. Die offene Bauweise lässt zwischen den Gebäuden einen Abstand zu. Im Gegensatz zur geschlossenen Bauweise, wo der Strassenraum eine wichtige Rolle einnimmt, ist hier die Hierarchisierung der verschiedenen, ineinandergreifenden Aussenräume von grosser Bedeutung (Strassenraum, Garten, Seitenbereiche etc.).



Der Strassenraum wird durch die offene Bauweise schwächer umrissen. Es bilden sich weitere, verschiedenartige Aussenräume

Je nach Situation erhält das Bauwerk vier gleichwertige Fassaden oder eine Haupt- und eine Rückfassade sowie zwei Seitenfassaden. Im letzteren Fall können die Seitenfassaden auch als Brandmauern mit wenigen, kleinen Öffnungen ausgebildet werden.

## 9. Die Parkierung

Auszug BNO Windisch  
§ 56

Quartier Fliederweg und Klosterzelg  
Parkierung Zone B

Quartier Reutenen / Tulpenweg / Oberburg  
Parkierung Zone C

42

Bau- und Nutzungsordnung Gemeinde Windisch

### 4.4 Ausstattung

#### § 56

#### Parkierung

<sup>1</sup> Der Gemeinderat legt im Rahmen eines Gesamtkonzepts die Parkierung über das ganze Gemeindegebiet fest. Er berücksichtigt dabei die Lage im Siedlungsgebiet, die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, die Verkehrskapazität und den Schutz vor Auswirkungen des Verkehrs.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat bewirtschaftet zur Entlastung von Wohnquartieren und Gewerbegebieten sowie zur Wahrung der Verkehrssicherheit auf den Strassen und zur Gewährung einer geordneten Parkierung den Parkraum.

<sup>3</sup> Auf dem ganzen Gemeindegebiet kann der Gemeinderat eine Bewirtschaftung der öffentlich zugänglichen Parkfelder auf privatem Grund vorschreiben.

<sup>4</sup> Die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkfelder richtet sich nach den kantonalen Vorschriften und der VSS-Norm SN 640 281.

<sup>5</sup> Es sind die Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 640 281 zu ermitteln. Es gelten für alle Nutzungen folgende minimalen und maximalen Werte:<sup>4</sup>

Zonen	Parkfelderangebot in % der Richtwerte					
	Bewohner		Beschäftigte		Besucher / Kunden	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
A	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
B	70 %	100 %	30 %	50 %	20 %	70 %
C	70 %	100 %	70 %	70 %	50 %	70 %
D	70 %	100 %	70 %	100 %	50 %	70 %

Die Gebietseinteilung befindet sich im Anhang IV BNO.



10. Fotos Quartier Klosterzelg





11. Fotos Quartier Reuteneu





12. Fotos Quartier Oberburg

