

Gestaltungsplan «Sonne»

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Windisch

5. Januar 2022

Stand für Beschluss Gemeinderat



Bearbeitung

Barbara Gloor

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU,

MAS FHNW in Business- und Prozess-Management

Etienne Burren

MSc FHO in Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur

Basil Utz

Zeichner EFZ in Raumplanung, 2. Lehrjahr

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Begleitung

Rosi Magon

Vizepräsidentin Gemeinde Windisch

Roland Schneider

Leiter Planung und Bau Gemeinde Windisch

Beat Klaus

Gutachter, architheke ag, Brugg

Felix Naef

Gutachter, naef landschafts-architekten GmbH, Brugg

Stefan Rudolf

Gutachter, Flury und Rudolf Architekten AG, Solothurn

Barbara Schudel

Gutachterin, Ehrenbold Schudel Architektur Bern

Titelbild: Luftbild Planungsperimeter (Quelle: Bundesamt für Landestopographie)

Dieser Bericht ist für einen doppelseitigen Ausdruck gelayoutet

Inhaltsverzeichnis

	Zusammenfassung	7
1	Planungsgegenstand und Ziele	9
1.1	Zielsetzung der Planung	9
1.2	Inhalt der Planung	10
2	Rahmenbedingungen	11
2.1	Planungsgebiet	11
2.2	Rechtliche Rahmenbedingungen	11
2.3	Planerische Rahmenbedingungen	13
2.4	Weitere Rahmenbedingungen	17
3	Grundsätze des Richtprojekts	20
3.1	Situation und Bebauungskonzept	20
3.2	Nutzung, Materialisierung und Energie	21
3.3	Freiraumkonzept	21
3.4	Einpassung ins Ortsbild	23
3.5	Öffentliche Nutzung «Spritzenhaus»	23
3.6	Archäologie	23
3.7	Verkehr und Erschliessung	24
3.8	Lärm	25
3.9	Klangraumgestaltung	25
4	Planungsinhalte	27
4.1	Erläuterungen zum Situationsplan 1:500	27
4.2	Erläuterungen zu den Sondernutzungsvorschriften (SNV)	28
5	Organisation und Verfahren	34
5.1	Organisation und Beteiligte	34
5.2	Verfahren	34
5.3	Gutachterverfahren Richtprojekte	35
5.4	Mitwirkung der Bevölkerung	35
5.5	Kantonale Vorprüfung	35
5.6	Öffentliche Auflage	36
6	Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV	37
	Abbildungsverzeichnis	39

Zusammenfassung

Das Areal «Sonne» in Windisch wurde im Rahmen der kürzlich erfolgten Ortsplanungsrevision neu der Zentrumszone zugeteilt. Für Neuüberbauungen und Umgestaltungen, die das Quartierbild und die Quartierstruktur wesentlich verändern, sind Gestaltungspläne erforderlich – dies trifft auch auf das Areal «Sonne» zu.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass die geplante bauliche Entwicklung auf dem Areal «Sonne» die Ziele der Gemeinde Windisch an eine zeitgemässe Entwicklung ihres Zentrums mit hoher städtebaulicher und urbaner Qualität erfüllt.

Gleichzeitig unterliegt das Gebiet der Bestimmung «Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraums». Der vorliegende Gestaltungsplan macht konkrete Aussagen zur Umgestaltung der Zürcherstrasse, die als Kantonsstrasse K117 entlang des Areals verläuft, stark belastet ist und aufgewertet werden soll. Durch die verbindliche Festlegung von Baulinien, Abständen und Höhenkoten, Vorgaben zur Freiraumgestaltung sowie zur Erschliessung des Areals werden auch die in dieser Hinsicht angestrebten Verbesserungen erreicht. Die Schaffung einer Gewerbefläche im Erdgeschoss der neuen Bebauung und in unmittelbarer Zentrumsnähe trägt zur gewünschten Aktivierung und Belebung bei; die übrige Wohnnutzung der beiden Baukörper entspricht voll und ganz der Innenentwicklungsstrategie der Siedlungsentwicklung gemäss kantonalem Richtplan.

Parallel zur vorliegenden Planung erfolgte die Erarbeitung des Gestaltungsplans für das gegenüberliegende Areal «Via Romana». Da beide Projekte ähnliche Anforderungen aufweisen, wurde die Entwicklung und Koordination der beiden Projekte im Rahmen eines Gutachterverfahrens aufeinander abgestimmt.

Die beiden Richtprojekte, die im Rahmen eines Gutachterverfahrens in drei gemeinsamen Workshops gegenübergestellt, gesamtheitlich beurteilt und weiterentwickelt wurden, dienten als Basis zur Definition der vorliegenden Gestaltungsgrundsätze. Die Vorstudie K117, erarbeitet von der Gemeinde Windisch und dem Kanton Aargau, gab den Rahmen für die Strassenraumgestaltung der Zürcherstrasse vor. Durch Abklärungen mit Behörden und Beizug von Fachexperten der Bereiche Denkmalpflege, Archäologie, Verkehr und Lärmschutz konnten wichtige Parameter für das Areal «Sonne» festgelegt werden. Beispielsweise wird im Rahmen des Gestaltungsplans entlang des Sonnenwegs ein gemeinschaftlich genutzter Freiraum festgelegt, der sich mit den Aussenräumen des angrenzenden Quartiers verbindet. Das sich im Besitz der Gemeinde Windisch befindende Spritzenhaus wurde dabei in die Überlegungen miteinbezogen.

Parallel zum Gestaltungsplanverfahren führt die Kantonsarchäologie Aargau bis Sommer 2021 archäologische Grabungen durch. Dabei werden Lage und Ausmass der gemäss Richtprojekt vorgesehenen Baugrube berücksichtigt.

Im Sinne eines Beitrags zur Nachhaltigkeit werden mit den Festlegungen des Gestaltungsplans die Weichen gestellt für die Steigerung der Biodiversität, eine verantwortungsvolle Ressourcennutzung und die Förderung von Fuss- und Veloverkehr in der Gemeinde.

Insgesamt kann mit dem Gestaltungsplan «Sonne», dem Situationsplan und den Sondernutzungsvorschriften (SNV), die Qualität eines wichtigen Bausteins für die Zentrumsentwicklung von Windisch grundeigentümerverbindlich gesichert werden.

1 Planungsgegenstand und Ziele

Das Areal «Sonne» in Windisch wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision neu der Zentrumszone zugeteilt und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, auf dem Areal eine Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung zu realisieren. Zeitgleich soll auf dem gegenüberliegenden Areal «Via Romana», das lediglich durch die Zürcherstrasse vom Areal «Sonne» getrennt ist, ebenfalls eine Entwicklung stattfinden.

Die beiden Projekte weisen aufgrund der Nähe zu einander ähnliche Anforderungen hinsichtlich Städtebau, Freiraum, Nutzung und vor allem in Bezug auf die Erschliessung und Parkierung auf. Die sich damit bietende Chance der gleichzeitigen Entwicklung und Koordination der beiden Gestaltungspläne galt es zu nutzen. Im Rahmen eines Gutachterverfahrens wurden gemeinsame Workshops zur Entwicklung der Richtprojekte durchgeführt, an denen die beiden Projekte einander gegenübergestellt, koordiniert und gesamtheitlich beurteilt wurden. Die Richtprojekte stützen sich unter anderem auf die Entwicklungsgrundsätze für das Gebiet «Linde-Sonne», die im Rahmen der Erarbeitung des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Linde» festgelegt wurden. Der Perimeter des Gestaltungsplans «Linde» befindet sich direkt angrenzend an den Perimeter des vorliegenden Gestaltungsplans.

Parallel zu den Workshops wurde von der Gemeinde Windisch und dem Kanton Aargau eine Vorstudie zu K117 (Zürcherstrasse) erarbeitet, die den Rahmen für die Gestaltung des Strassenraumes vorgibt.

Auf Grundlage des Gutachterverfahrens und der Vorstudie wurden Richtprojekte erarbeitet, welche die Zielsetzungen der Gemeinde für das Gebiet erfüllen und zudem – speziell bezüglich des gemeinsamen Strassenraums entlang der Zürcherstrasse – eng aufeinander abgestimmt sind. Das Richtprojekt zum Areal «Sonne» bildet die Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan.

1.1 Zielsetzung der Planung

Im Vorfeld der Erarbeitung des Gestaltungsplans wurden vom Gemeinderat Windisch detaillierte Ziele für die beiden Areale «Sonne» und «Via Romana» festgelegt.

Durch die beiden Projekte soll der gemeinsame Strassenraum im Sinne von § 8 BNO aufgewertet und als Boulevard mit beidseitigen Baumreihen ausgestaltet werden. Die Neubauten sollen eine besonders gute Gestaltung und eine geschlossene Bauweise entlang der Strasse aufweisen. Als Richtmass für die Höhe dient die bestehende Bebauung «Linde»: es sind 4 Vollgeschosse, an geeigneten Stellen entlang der Zürcherstrasse max. 5 Vollgeschosse möglich, der Richtwert für die Ausnützungsziffer beträgt 1.2 - 1.5.

Durch die beiden Projekte soll der gemeinsame Strassenraum im Sinne von § 8 BNO aufgewertet und als Boulevard mit beidseitigen Baumreihen ausgestaltet werden. Die Neubauten sollen eine besonders gute Gestaltung und eine geschlossene Bauweise entlang der Strasse aufweisen. Um eine gewisse Belebung des Strassenraums zu erhalten, ist ein Mindestanteil publikumsorientierter Nutzungen auf Erdgeschossniveau mit Ausrichtung auf die Zürcherstrasse anzuordnen. Zudem sind die erforderlichen Parkplätze für das Restaurant «Sonne» zu gewährleisten. Die beiden Projekte sind im Rahmen des Gutachterverfahrens planerisch zu koordinieren.

Das Projekt «Sonne» soll zudem mit der quartierzugewandten Seite auf die Körnung des Bestandes reagieren und sich mit dessen Aussenräumen verbinden. Das alte «Spritzenhaus» kann dabei mit in die Überlegungen einbezogen werden – es soll mit einer öffentlichen Nutzung belegt und in die Gestaltung des quartierzugewandten Aussenraumes einbezogen werden. Die Parkierung (mit Ausnahme der Parkplätze für Besucher und Warenumschlag), hat unterirdisch zu erfolgen, damit der Aussenraum gestaltet

werden kann. Dieser soll ökologisch hochwertig sein und insbesondere die Biodiversität fördern. Hinsichtlich Energieeffizienz und Nachhaltigkeit des Projekts soll ein hoher Standard angestrebt werden.

1.2 Inhalt der Planung

Um die Ziele erreichen zu können, enthält der Gestaltungsplan grundeigentümergebundene Festlegungen. Diese sind im Situationsplan im Massstab 1:500 und in den Sondernutzungsvorschriften (SNV) aufgeführt. Das Richtprojekt ist bei der weiteren Projektierung bzw. bei der Auslegung der Gestaltungsplanvorschriften beizuziehen. Es stellt sicher, dass das Gebiet «Sonne» qualitativ überbaut wird.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Planungsgebiet

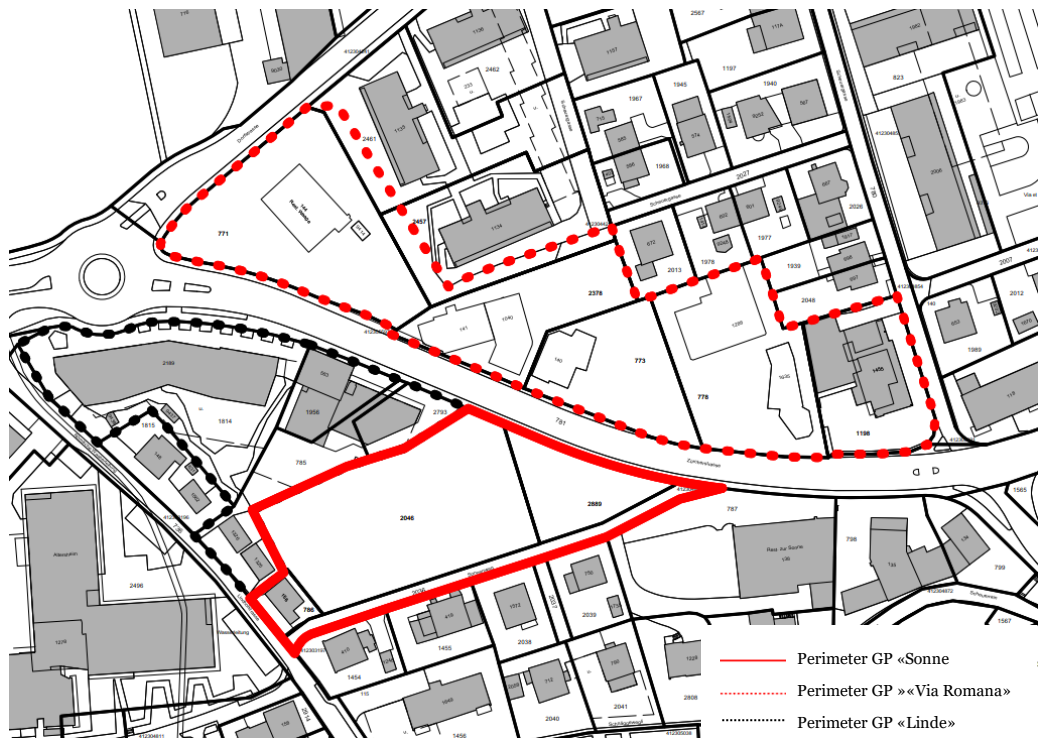


Abbildung 1: Situationsplan mit Perimeter GP «Sonne» und «Via Romana» (Quelle: Metron)

Der Bearbeitungsperimeter des Gestaltungsplans «Sonne» umfasst die Parzellen Nrn. 786, 2036, 2046 und 2889. Der Perimeter umfasst eine Fläche von rund 3'940 m². Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich der Perimeter des Gestaltungsplans «Via Romana», die Zürcherstrasse stellt die Trennlinie zwischen den Perimetern dar.

Im Westen des Gestaltungsplans «Via Romana» und im Norden des Gestaltungsplans «Sonne» befindet sich der rechtskräftige Gestaltungsplan «Linde». Aus den Testplanungsergebnissen «Areal Linde-Sonne» von 2011 wurden Entwicklungsrichtlinien abgeleitet, die sich auf das gesamte Areal mit Gestaltungsplanpflicht zwischen Zürcher- und Lindhofstrasse sowie Sonnenweg beziehen. Sie regeln die städtebaulichen Anforderungen, die Anforderungen an den Freiraum, die Nutzung und Dichte sowie die Erschliessung und Parkierung. Die Entwicklungsrichtlinien gelten als Basis für die künftigen Gestaltungspläne auf dem Gebiet «Linde - Sonne» und damit im Speziellen für den Gestaltungsplan «Sonne».

Die Entwicklungsrichtlinien wurden, da die beiden Gestaltungspläne «Via Romana» und «Sonne» parallel und koordiniert erarbeitet wurden, als Grundlage im Rahmen des Gutachterverfahrens berücksichtigt und miteinbezogen.

2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Kantonaler Richtplan

Das Planungsgebiet ist gemäss kantonalem Richtplan dem Siedlungsgebiet zugewiesen und rechtskräftig zoniert (siehe unten). Die beabsichtigte Schaffung von zusätzlichem Wohnraum an zentraler Lage entspricht voll und ganz der im kantonalen Richtplan definierten Siedlungsentwicklung nach innen. Mit dem Gestaltungsplan «Sonne» wird ein

Die Aufwertung verfolgt die Ziele, raumbildende Bebauungsstrukturen mit städtebaulich integriertem Lärmschutz zu erstellen, Direkterschliessung ab der Kantonsstrasse für publikumsorientierte Nutzungen zu realisieren und sichere und durchgehende Verbindungen für den Langsamverkehr zu schaffen. Zur Umsetzung der Aufwertungsmassnahmen verabschiedet der Gemeinderat Konzepte oder kommunale Richtpläne. Im Fall der Zürcherstrasse wurde in Zusammenarbeit mit dem Kanton eine Vorstudie zur K117 erarbeitet, welche die Gestaltung und den Ausbau der Kantonsstrasse aufzeigt (s. Kap. 2.3).

Für das Gebiet ist eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt; es darf nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger GP vorliegt. Im Rahmen des GPs kann der Gemeinderat bis zu zwei zusätzliche Vollgeschosse bewilligen, wenn dadurch eine städtebaulich besonders gute Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Für das Gestaltungsplangebiet sind im Anhang III der BNO Windisch Zielvorgaben definiert; diese wurden im Rahmen des Gutachterverfahrens (s. Kap. 2.4) durch den Gemeinderat Windisch weiter präzisiert.

Gemäss Anhang IV BNO Windisch liegt das Planungsgebiet in der Parkierungszone B. Damit ist eine Unterschreitung des Minimalbedarfs an Parkplätzen unter der Bedingung eines Mobilitätskonzepts, eines periodischen Controllings der Umsetzung und der rechtlichen Sicherstellung des Mobilitätskonzepts möglich.

2.3 Planerische Rahmenbedingungen

Kommunaler Gesamtplan Verkehr

Der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) RAUM BRUGG WINDISCH wurde am 1. Januar 2018 in Kraft gesetzt. Der KGV ist ein im BauG vorgesehenes Planungsinstrument und hat die Abstimmung der Verkehrsentwicklung auf die Siedlungsentwicklung zum Ziel. Er berücksichtigt sämtliche Verkehrsträger (motorisierter Individualverkehr (MIV), öffentlicher Verkehr (ÖV) und Langsamverkehr (LV)).



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem KGV Richtplan Strasse. Punkt: Standort Via Romana (Quelle: Metron Verkehrsplanung AG)

Der KGV ordnet die Zürcherstrasse in den Teilplänen Velo- und Fussverkehr den wichtigen Konfliktstrecken zu: Es gibt keine Veloinfrastruktur und das Trottoir ist z.T. sehr schmal oder nur einseitig vorhanden. In den Massnahmen (A.4 Gestaltung Hauptachsen) sind zudem folgende Punkte festgehalten:

- Einbezug der ersten Bautiefe im Zusammenhang mit der Zentrumsentwicklung
- Aufwertung der Seitenbereiche für den Fussverkehr und als Aufenthaltsbereiche; den Zufussgehenden soll ein sicheres und komfortables Queren ermöglicht werden (Reduktion Trennwirkung)
- Busbevorzugung, Gewährleisten eines fahrplanstabilen Betriebs

Vorstudie K117 (Zürcherstrasse)

Die Gemeinde Windisch hat in Zusammenarbeit mit der Abteilung Verkehr des Kantons Aargau die Vorstudie Zürcherstrasse K117 / Mülligerstrasse K400 erarbeitet. Die Zürcherstrasse soll hinsichtlich des erforderlichen kantonalen Ausbaustandards eine Anpassung erfahren.

Die Vorstudie soll primär die Linienführung der Strasse (Fahrbahn mit Trottoirs) über die Strecke zwischen dem Knoten K117/Dorfstrasse (Lindenparkkreisel) und dem Knoten K117/K400 verbessern sowie deren Strassenraumgestaltung als Schnittstelle zwischen den beiden Arealentwicklungsgebieten «Sonne» und «Via Romana» justieren. Insbesondere ist vorgesehen, für den Radverkehr die notwendigen Infrastrukturelemente einzufügen. Des Weiteren ist der Knoten K117/ K400 verkehrstechnisch zu optimieren, um dessen Verkehrssicherheit zu erhöhen.

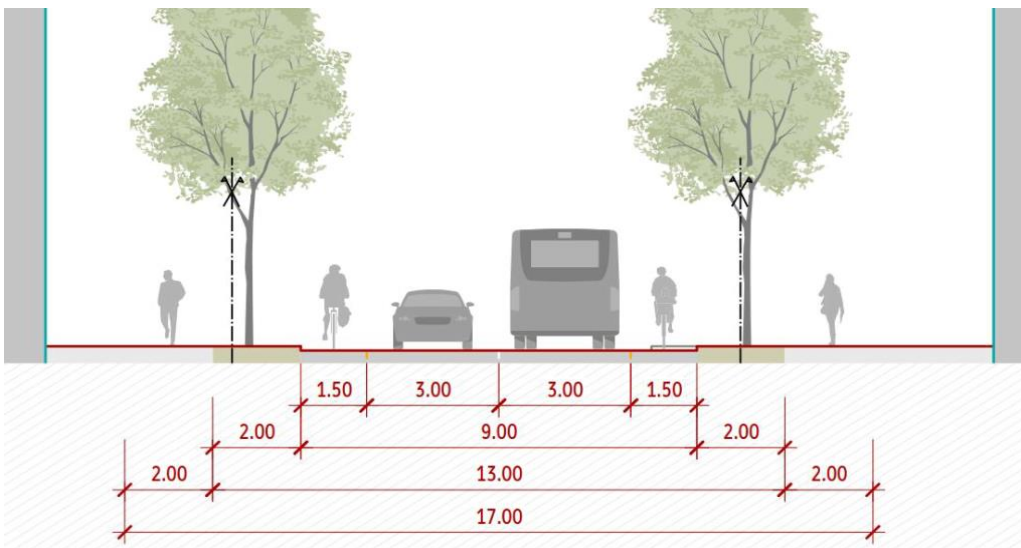


Abbildung 4: Querschnitt gem. Vostudie Zürcherstrasse K117 (Quelle: Metron Verkehrsplanung AG)

Im Rahmen der Vorstudie wurde die Fahrbahn neu dimensioniert (vgl. Abb. 4), im Bereich der Richtprojekte «Sonne» und «Via Romana» verlaufen die Trottoirs zwischen den Baumreihen und den Gebäuden. Die Fusswegverbindungen sind daher mit Dienstbarkeiten zu sichern.

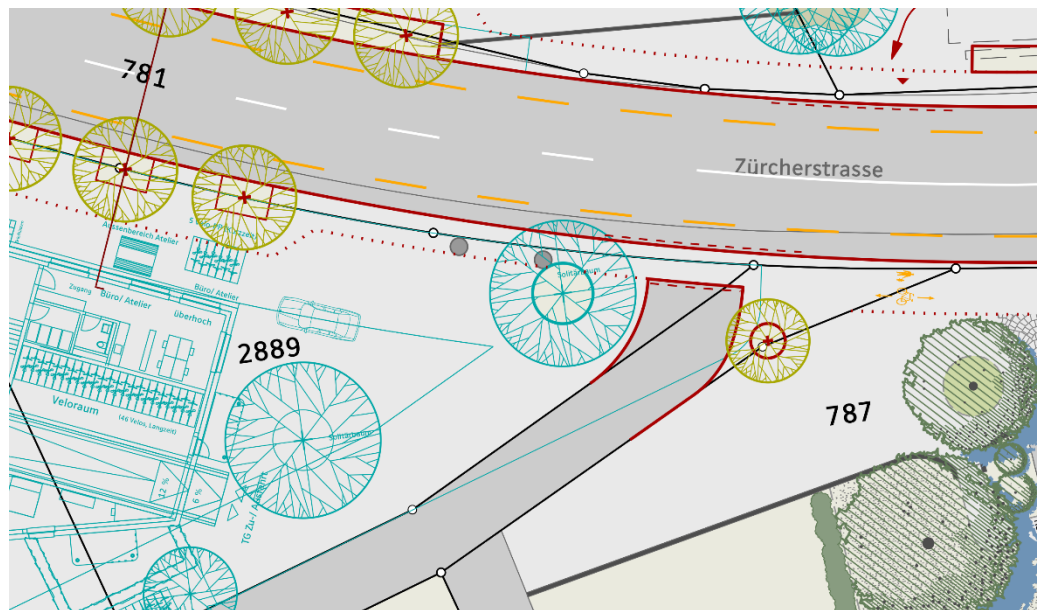


Abbildung 5: Ausschnitt Vorstudie Situationsplan, mit Einmündung Sonnenweg (Quelle: Metron Verkehrsplanung AG)

Für das Areal «Sonne» erfolgt die Erschliessung der Tiefgarage, den Besucherparkplätzen, für die Ver- und Entsorgung oder die Zufahrt für Umzugsfahrzeuge und dergleichen via den Sonnenweg. Die Einmündung der kommunalen Strasse «Sonnenweg» auf die Kantonsstrasse K117 wird angepasst und als Vollanschluss mit Trottoirüberfahrt ausgestaltet.

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Gebiet Königsfelden ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als national bedeutend aufgeführt. Das Planungsgebiet befindet sich gemäss ISOS in der Umgebungszone IV. Für diese postuliert das ISOS das Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wichtig sind (sogenanntes Erhaltungsziel b). Zusätzlich sollen generell abgestimmte Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Neubauten, Bepflanzung usw. erlassen werden.

Allerdings hat die einst zusammenhängende Strassenbebauung aus dem 19. Jahrhundert südseitig des Klosterbezirks (o.o.15) durch Abbrüche und Neubauten ihren ursprünglichen Charakter weitgehend eingebüsst; zudem wirkt die stark befahrene Durchgangsstrasse (o.o.18) als räumliche Trennung der Ortsbildteile.

Die Umgebungszone IV muss im Kontext der Siedlungsentwicklung, die mit dem RELB und der Nutzungsplanungsrevision der Gemeinde Windisch angestrebt wird, neu bewertet werden. Die Gestaltungspläne «Sonne» und «Via Romana» sind Bestandteile der Aufwertung des Zentrums der Gemeinde Windisch und sollen auch zur Aufwertung der stark belasteten Strassenabschnitte beitragen. Die Aufwertung des Zentrums von Windisch und die detaillierten Gestaltungsvorschriften sowohl für die Bebauung als auch für die Aussenräume im Rahmen des Gestaltungsplans sind im Sinne des Erhaltungsziels b.

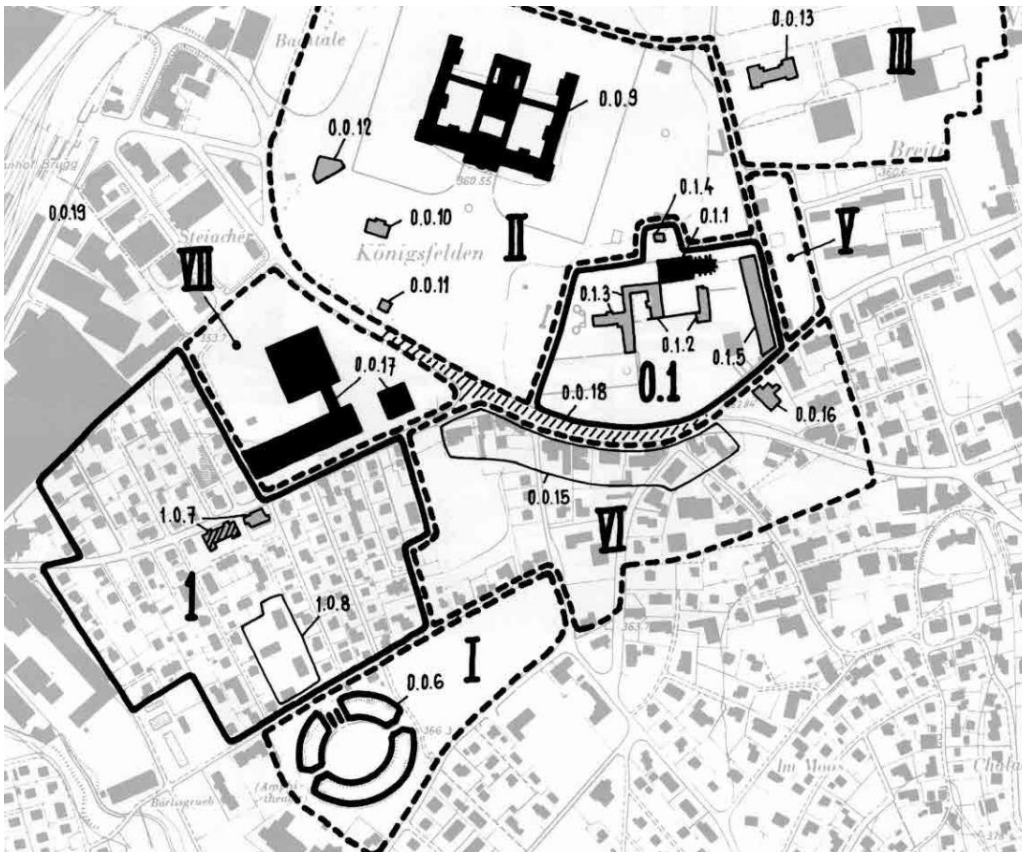


Abbildung 6: Ausschnitt Karte ISOS für das Gebiet Königsfelden (Quelle: BAK)

Die ebenfalls im ISOS vermerkte «Partielle Fernwirkung von Einzelbauten in Parkanlagen» im Bereich Königsfelden ist bis heute eine zentrale Qualität und soll erhalten und weiterentwickelt werden. Die Anfahrt von der Zürcherstrasse in Richtung Königsfelden bietet einen sich öffnenden Blick auf die Parkanlage und deren historischen Gebäude. Mit dem Gestaltungsplan wird diese Qualität durch spezifische Regelungen für die Setzung der Bauten, auch im Bezug zum Restaurant Waage (o.o.16) und dessen Aussenraum, im Rahmen des Gestaltungsplans «Via Romana» gesichert.

2.4 Weitere Rahmenbedingungen

Öffentlicher Verkehr

Das Areal ist der ÖV-Güteklasse C zugeordnet. In einer Gehdistanz von 5 Minuten befindet sich die Haltestelle Zentrum. Diese kann via Lindhof- und Zürcherstrasse erreicht werden und bietet durchgehend Verbindungen im 15'-Takt, von und zum Bahnhof Brugg.

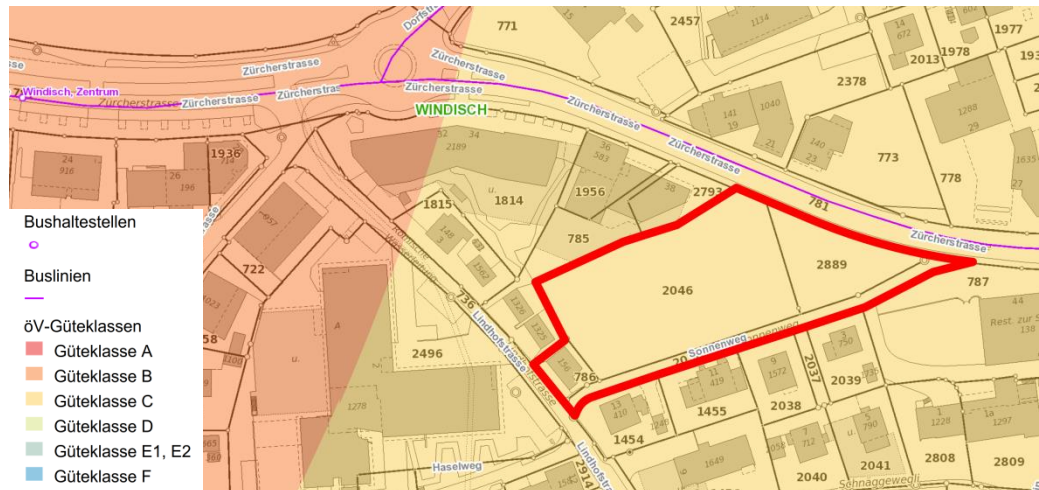


Abbildung 7: ÖV-Güteklassen mit Planungsgebiet (Quelle: Kanton Aargau)

Archäologie

An einer Sitzung im Vorfeld zum Gutachterverfahren wurden die Rahmenbedingungen seitens der Archäologie geklärt. Das Gremium setzte sich aus Jürgen Trumm, Leiter Ausgrabungen Vindonissa, Vertretern der beiden Areale «Sonne» und «Via Romana» sowie der Projektleitung Gestaltungsplan zusammen.

Es ist im Gestaltungsplanperimeter mit wichtigen römischen Überresten zu rechnen, deshalb sind sämtliche Grabungen frühzeitig an die Kantonsarchäologie zu melden. Es liegt im öffentlichen Interesse archäologische Befunde bzw. Überreste zu schützen, da es sich um historisches Erbe handelt, das durch Bautätigkeit unwiederbringlich zerstört werden kann.

Diese Zerstörung kann beispielsweise durch kleinere Tiefgaragen und konsequente Bündelung von Werkleitungen reduziert werden, zudem wird dadurch der Aufwand für archäologische Ausgrabungen verringert.



Abbildung 8: Kantonsarchäologie Aargau Auszug GIS Grabungsplan (Quelle: Kanton Aargau)

Naturgefahren



Abbildung 9: Ausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss mit Planungsgebiet rot bandiert (Quelle: swisstopo)

Gemäss Gefahrenkarte des Kantons Aargau für die Gemeinde Windisch liegt für das Gestaltungsplangebiet keine Gefährdung vor. In der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss der amtlichen Vermessung Schweiz ist innerhalb des Perimeters eine geringe Gefährdung aufgeführt. Die Karte bietet eine Grobabschätzung über die Gefährdung durch Oberflächenabfluss bei einem starken Niederschlagsereignis, wie es im Mittel einmal in hundert Jahren auftritt (100-jährliches Ereignis).

Zur Planung von konkreten Schutzmassnahmen ist eine Plausibilisierung der Gefährdung vor Ort erforderlich. Es wird daher empfohlen, die Thematik im Rahmen des Baugesuchs zu behandeln. Zu prüfen sind speziell folgende Massnahmen:

Oberflächenwasser ist schadensfrei abzuleiten oder die Gebäudeöffnungen sind wasserdicht auszuführen. Es empfiehlt sich, das Oberflächenwasser abzuschirmen und über die entsprechende Längsvernetzung ab- und neben den Gebäuden weiterzuleiten. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen.

Gewässerschutz

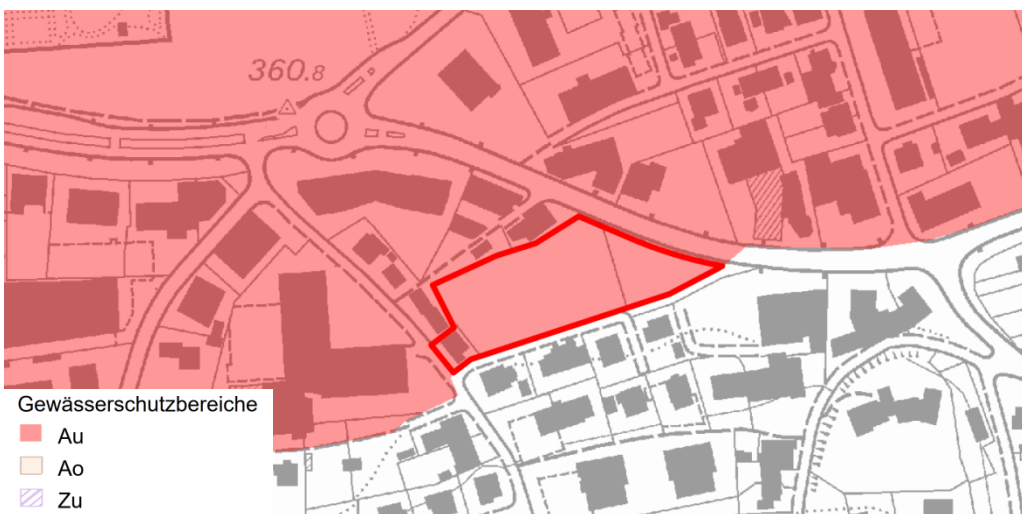


Abbildung 10: Ausschnitt Gewässerschutzkarte mit Planungsgebiet rot bandiert (Quelle: Kanton Aargau)

Der gesamte Planungsperimeter liegt gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons im Gewässerschutzbereich A_u. Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. In erster Priorität ist das Vorhaben deshalb so anzupassen, dass Eingriffe unter dem mittleren Grundwasserspiegel minimiert werden (z. B. durch das Anheben der Bodenplatte). Ist dies aus anderen Gründen (z. B. Vorgaben der maximalen Bauhöhe) nicht möglich, ist die Durchflusskapazität durch technische Mittel auf den ursprünglichen Zustand auszugleichen (z. B. Materialersatz mit gut durchlässigem Schotter). Können beide vorangegangenen Massnahmen nachweislich nicht ausgeführt werden, kann eine Ausnahmegewilligung beantragt werden, wenn die maximale Reduktion der Durchflusskapazität 10% beträgt.

Lärm

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Nahbereich der K117 Zürcherstrasse in der Zentrumszone Windisch (ZeW). Der Zone ist die Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III) zugeordnet. Die Parzelle gilt raumplanerisch als erschlossen. Es gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986.

Die Bauherrschaft hat die Auswirkungen des Strassenlärms auf die Wohnüberbauung untersuchen lassen. Der Lärmmachweis der Metron Verkehrsplanung AG vom 17. April 2019 kommt zum Schluss, dass der Strassenlärm an der Fassade von Gebäude Ost, die der Zürcherstrasse frontal zugewandt ist, auf allen Geschossen Immissionsgrenzwert-Überschreitungen verursacht. Um die lärmrechtlichen Anforderungen einhalten zu können, sind Massnahmen notwendig.

Mit entsprechenden Massnahmen an der Quelle (z. B. Geschwindigkeitsreduktion, lärmarmen Strassenbelag) könnten die Immissionsgrenzwerte vollumfänglich sichergestellt werden. Die Umsetzung dieser Massnahmen ist mit der jeweiligen kantonalen Stelle abzuklären. Massnahmen auf dem Ausbreitungsweg (Lärmschutzwände) sind wegen des Zielkonflikts mit der Strassenraumaufwertung und den gestalterischen Anforderungen der Zentrumszone fragwürdig. Mit Massnahmen am Gebäude (abgewandte Anordnung lärmempfindlicher Räume, Positionierung von Balkonen oder Loggien) könnte der massgebende Grenzwert voraussichtlich ebenfalls eingehalten werden.

Sind alle zumutbaren Lärmschutzmassnahmen ergriffen worden und können die Grenzwerte dennoch nicht eingehalten werden, kann gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV eine Ausnahmegewilligung erteilt werden. Dafür muss ein überwiegendes Interesse am Bau der Gebäude ausgewiesen werden können und ein entsprechender Antrag zur kantonalen Zustimmung eingereicht werden. Voraussetzung für eine Ausnahmegewilligung ist in der Regel, dass alle zumutbaren lärm mindernden Massnahmen ergriffen worden sind.

Das vorliegende Richtprojekt zum Gestaltungsplan «Sonne» erfüllt die von der Gemeinde Windisch für den Gestaltungsplan vorgegebenen Zielsetzungen und die Anforderungen gemäss § 8 und § 15 BNO. Es ist im Interesse der Gemeinde Windisch, dass an zentralen und gut erschlossenen Lagen zusätzlicher Wohnraum mit hoher städtebaulicher und urbaner Qualität geschaffen wird. Das Gebäude an der Zürcherstrasse bildet zudem einen Lärmriegel für das rückwärtig angrenzende Quartier. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind alle sinnvollen Massnahmen für den Lärmschutz zu ergreifen. Unter diesen Umständen ist die Gemeinde Windisch bereit, ein Gesuch für eine Ausnahmegewilligung zu unterstützen.

3 Grundsätze des Richtprojekts

3.1 Situation und Bebauungskonzept

Das Richtprojekt von Galli Rudolf Architekten wurde sowohl mit dem benachbarten Gestaltungsplanareal «Linde» und dem zeitgleich entstehenden Gestaltungsplan «Via Romana» auf der gegenüber liegenden Strassenseite abgestimmt.

Der Baubereich A bezeichnet ein längsrechteckiges Volumen, das parallel zum Sonnenweg ausgerichtet ist und durch Ausbildung von Balkonen rhythmisiert wird. Im Baubereich B akzentuiert der um ein Geschoss höhere Gebäudekörper den Kreuzungspunkt Zürcherstrasse - Sonnenweg.



Abbildung 11: Situationsplan (Quelle: Galli Rudolf Architekten)

In der Zentrumszone Windisch sind nach Regelbauweise 3 Vollgeschosse erlaubt, die Ausnutzung ist nicht begrenzt. Das Richtprojekt «Sonne» macht Gebrauch von der Möglichkeit zusätzlicher Vollgeschosse bei der Erstellung eines Gestaltungsplans (§ 9 Abs. 6 BNO). Der Baubereich A umfasst demzufolge 4, der Baubereich B 5 Vollgeschosse, wobei der kleine Grenzabstand im Allgemeinen nicht ausgereizt wird. Entlang der Zürcherstrasse bildet der Gebäudekörper des Baubereichs B eine prägnante urbane Fassade, entsprechend der Forderung zur Aufwertung stark belasteter Strassenabschnitte (§ 8 BNO). Gegenüber dem Sonnenweg treten die beiden Baubereiche zugunsten eines grosszügigen Gartenbereichs zurück.

Die Vorzone zur Zürcherstrasse dient der Adressbildung für das Gebäude Baubereichs B. Die Baumreihe führt die Gestaltung des Strassenraumes des Areals «Linde» weiter und steht in Abstimmung mit der Vorstudie Zürcherstrasse K117 sowie dem Gestaltungsplan «Via Romana» auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Die von der Strasse zurück versetzte Fussgängerzone ist in die Umgebungsgestaltung zu integrieren und für die Ansprüche des Fuss- und Veloverkehrs zu optimieren (§ 15 Abs. 1 SNV). Die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss werden direkt von dort erschlossen und weisen eine repräsentative Raumhöhe auf (§ 13 Abs. 2 SNV); Wohnräume werden als Hochparterre ausgebildet. Für den Baubereich B gilt eine Pflichtbaulinie, die einzig von Vordächern sowie Dachvorsprüngen mit einer maximalen Auskragung von 1.5 m, respektive 0.4 m bei Dachvorsprüngen, überstellt werden darf. Im Verlauf der weiteren Projektierung soll mit der Fassade bis max. 50 cm von der Pflichtbaulinie, ins Innere des Baubereichs, zurückgewichen werden dürfen (§ 8 SNV).

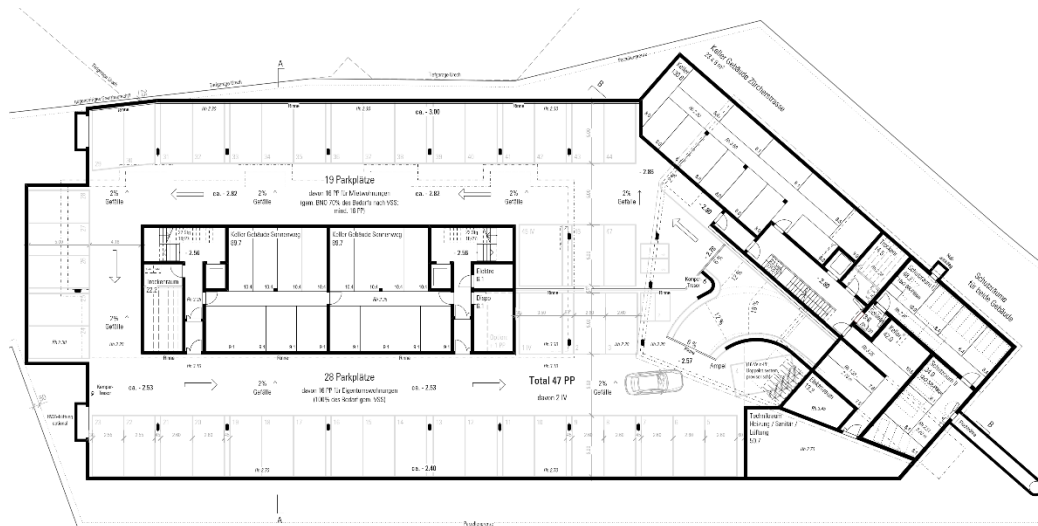


Abbildung 12: Situationsplan UG (Quelle: Galli Rudolf Architekten)

Unterirdische Bauten und Anlagen sind nur innerhalb des Bereichs für unterirdische Bauten und/oder dem Baubereich für Hochbauten zulässig. Die Einstellhalle für Autos und Motorräder verbindet die beiden Baubereiche unterirdisch.

3.2 Nutzung, Materialisierung und Energie

Nutzung

In den Baubereichen A und B ist grundsätzlich eine reine Wohnnutzung geplant, eine Ausnahme bildet die Räumlichkeit im Erdgeschoss des Baubereichs B, wo mit Zugang von der Zürcherstrasse eine Atelier-, Verkaufs- oder andere Gewerbenutzung vorgesehen ist.

Materialisierung

Zugunsten eines einheitlichen Erscheinungsbildes sind die beiden Neubauten aufeinander abzustimmen. Zudem sollen die Fassaden beider Bauten unter Berücksichtigung des jeweiligen baulichen Umfelds umlaufend mit gleich hoher Qualität ausgeführt werden.

Energie

Die Bauten sollen in Minimum nach Minergie-ECO oder einem vergleichbaren Standard erstellt werden; eine Zertifizierung wird angestrebt. Ziel ist eine CO₂-neutrale Wärme-gewinnung ohne die Nutzung fossiler Brennstoffe. Die Energieeffizienz der Neubauten soll mindestens die Anforderungen für Arealüberbauungen gemäss § 39 Abs. 2 lit. e BauV zu erfüllen. Das Augenmerk liegt auf der Nutzung der Potenziale erneuerbarer Energien wie Photovoltaik und Wärmerückgewinnung mittels zentraler Gebäudelüftung. Zudem werden alle Plätze in der Tiefgarage für die Installation von Lademöglichkeiten für Elektroautos vorbereitet.

3.3 Freiraumkonzept

Die Gestaltung der Freiräume entwickelt sich aus der Situation des unmittelbar angrenzenden Quartiers, das sich zunehmend städtisch entwickelt. Gleichzeitig wird ein hoher Grünflächenanteil angestrebt. Entlang der Zürcherstrasse soll der vorliegende urbane Charakter im Zuge der Aussenraumgestaltung des Projekts weiter geschärft werden. Der öffentliche Raum, der sich hier zwischen der Strasse und der neuen Gebäudefassade aufspannt, wird geprägt von Baumreihen und markanten Einzelbaumsetzungen. Die Verwendung einheimischer Arten wird hierbei angestrebt. Im Bereich der Kreuzung von

Zürcherstrasse und Sonnenweg sind die oberirdischen Besucherparkplätze verortet. Der Verlauf des Sonnenwegs vor dem Gasthof Sonne wird zugunsten einer offenen Platzsituation lediglich mit einer leichten Zeichnung der Ränder markiert.

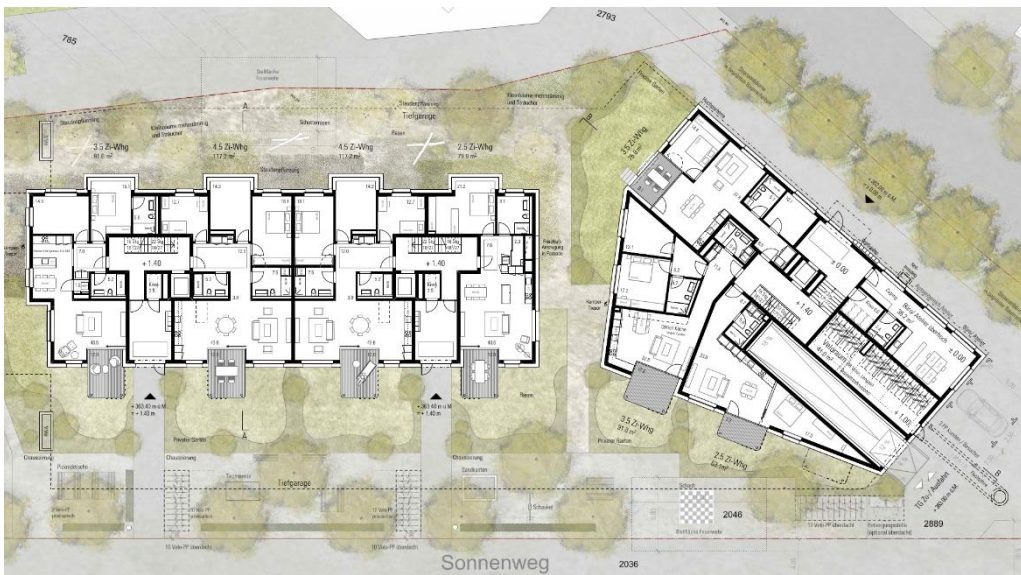


Abbildung 13: Situationsplan Freiraum
(Quelle: Galli Rudolf Architekten, Andreas Geser Landschaftsarchitekten)

Im Projektgebiet wird die Zonierung von öffentlichem und privatem Freiraum klar definiert, möglichst unter Einbezug von Elementen der Vegetation. Entlang dem Sonnenweg entsteht ein halböffentlicher Bereich mit Aussenmöblierung und Spielflächen, der sich räumlich mit dem Sonnenweg überlagert. Die Grundfläche der Spielplätze und -flächen muss in Hinblick auf § 61 BNO mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche betragen, wobei sich die geplanten Flächen in Teilen mit denen der Erschliessung überlagern. Letzteres gilt auch für die weiteren Ruhe- und Aufenthaltsflächen des Projekts. Das Soll an Spiel- und Ruheflächen beträgt damit rund 700 m², dieses kann mit dem vorliegenden Richtprojekt (772 m²) erreicht werden.



Abbildung 14: Nachweis Spiel- und Ruheflächen
(Quelle: Galli Rudolf Architekten, Andreas Geser Landschaftsarchitekten)

3.4 Einpassung ins Ortsbild

Die beiden Bauten vermitteln in Setzung und Höhenabstufung zwischen der feinkörnigen Bebauung am Sonnenweg und der Reihe grossmassstäblicher Bauten entlang der Zürcherstrasse (FHNW Campus, Hallerbauten, Fehlmannmatte und Alterswohnungen Linde). Der kompakte Gebäudekörper an der Zürcherstrasse (Baubereich B) lehnt sich in Erscheinung und Traufhöhe an die benachbarten Bauten des Gestaltungsplans «Linde» an. Dies entspricht der in der BNO der Gemeinde vorgesehenen zeitgemässen Entwicklung des Zentrumsgebiets zu einem Ort von hoher städtebaulicher und urbaner Qualität (§ 15 Abs. 3 BNO). In dieser Hinsicht wird entlang der Zürcherstrasse zugunsten eines urbanen Strassenraumes auf Loggien und Balkone verzichtet.

Im Rahmen eines Gestaltungsplans können nach § 9 Abs. 6 BNO Windisch zusätzliche Vollgeschosse realisiert werden, sofern dadurch eine städtebaulich besonders gute Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Dies wird erreicht durch die Rückversetzung des Baubereichs A auf der Seite Sonnenweg und der Abkantung des Baubereichs B zum Gasthof Sonne hin, womit der vorgelagerte Platzraum stärker gefasst wird. Die Fassaden zum Sonnenweg und dem vorgelagerten Gartenbereich hin werden durch eine regelmässige Balkonanordnung strukturiert und im Massstab verfeinert. In beiden Baubereichen wird zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft auf Liftaufbauten und Attikageschosse verzichtet.

3.5 Öffentliche Nutzung «Spritzenhaus»

Für das «Alte Spritzenhaus» an der Lindhofstrasse wurde eine Ideenstudie zu möglichen Nutzungen durch Galli Rudolf Architekten AG erarbeitet. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Gestaltungsplanes Sonne, wurden dabei auf einer hohen Flugebene und in Skizzenform Überlegungen zu möglichen zukünftigen Umnutzungen gemacht. Mitbezogen wurden auch Ideen, die auf einem Rückbau des Spritzenhauses beruhen und die Parzelle mit einem öffentlichen Freiraum ausnutzen. Weitere Ideen schlagen unter anderem eine Nutzung als Showroom, Boulder-/Kletteranlage, Quartiercafé, für Kleingewerbe oder als Kunstatelier vor.

Die Ideenstudie wird seitens Gemeinde als Entscheidungsgrundlage für den zukünftigen Umgang mit der Liegenschaft genutzt. Diese Absichten werden im Rahmen des Gestaltungsplans berücksichtigt und mit konkreten Vorschriften gesichert (vgl. Kap. 4.2).

3.6 Archäologie

Durch Sondagen 2005 und Grabungen 2016/2017 in der westlichen Nachbarparzelle (Moto Urech) ist zu erwarten, dass sich im Bauperimeter römische Überreste der Zivilsiedlung von Vindonissa befinden. Diese Überreste treten unmittelbar unter dem Humus zutage (ca. 0.50 m unter Terrain) und reichen stellenweise bis zu 2.5 m in die Tiefe. Ein Bauprojekt in dieser Art zerstört in gewissem Umfang archäologische Überreste, die gemäss Kulturgesetz des Kantons Aargau (§ 44 KG) vor ihrer Zerstörung wissenschaftlich zu dokumentieren sind. Die Kantonsarchäologie Aargau führt aus diesem Grund, parallel zum Gestaltungsplanverfahren, bis Sommer 2021 archäologische Grabungen durch. Dabei werden Lage und Ausmass der gemäss Richtprojekt vorgesehenen Baugrube berücksichtigt.

3.7 Verkehr und Erschliessung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr für das gesamte Areal – mit Ausnahme des Spritzenhauses – erfolgt über den Kreuzungspunkt Sonnenweg-Zürcherstrasse. Dies gilt ebenfalls für Anlieferung und Entsorgung beider Gebäude, wofür im Bereich der Besucherparkplätze eine Wendemöglichkeit vorgesehen ist. Diese wurde für ein Müllfahrzeug und ein Anlieferungsfahrzeug vom Typ Sprinter nachgewiesen (AutoTurn). Der Wartebereich für die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage tangiert den Sonnenweg als beliebte Verbindung von Fuss- und Langsamverkehr nicht.

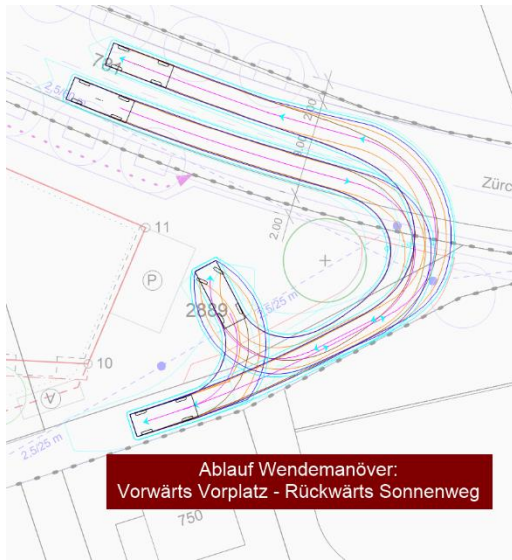


Abbildung 15: Schleppkurvennachweis Sprinter, Kleintransporter 2,20x6,00m (Quelle: Metron)

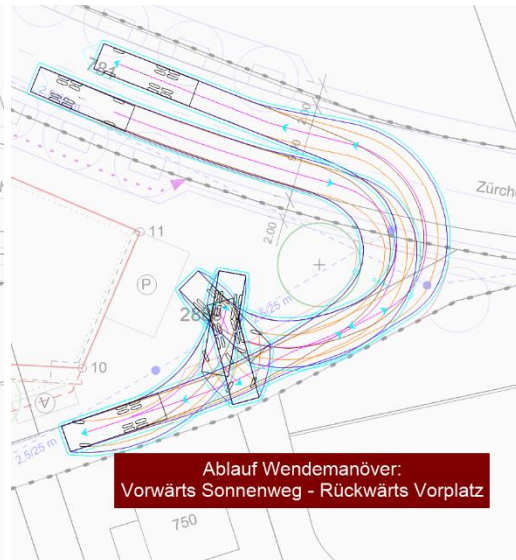


Abbildung 16: Schleppkurvennachweis Müllfahrzeug, 2,50x9,45m (Quelle: Metron)

Parkierung

Die Parkierung für Bewohner und Beschäftigte erfolgt ausschliesslich unterirdisch; die vier oberirdischen Parkplätze dienen als Besucher- und Kundenparkplätze. Das Angebot der geplanten Parkplätze erfüllt 100% der nach § 56 Abs. 5 BNO und den VSS-Richtwerten vorgegebenen Anzahl. In der Tiefgarage sind für Motorräder zusätzlich 10% der für Autostellplätze geltenden Stellplatzanzahl eingeplant.

Im Erdgeschoss des Baubereichs B steht für alle Bewohner ein Veloraum zur Verfügung. Die Bereiche für Veloabstellplätze im Aussenraum sind im Gestaltungsplan speziell ausgewiesen und ins Freiraumkonzept integriert. Die Anzahl entspricht den Vorgaben gemäss VSS Norm 640 065 und geht in einer ersten Etappe von einer reduzierten Zahl aus (§ 20 Abs. 2 SNV). Im Bedarfsfall werden in den markierten Bereichen nachträglich weitere Veloabstellplätze bereitgestellt.

Fuss- und Veloverkehr

Die Erschliessung für Fussgänger und Velofahrer geschieht über den Sonnenweg respektive die Vorzone entlang der Zürcherstrasse. Diese ist gemäss der Vorstudie Zürcherstrasse K117 mit einer Baumreihe von der Strasse getrennt und erfüllt in der Ausgestaltung die Vorgaben sicherer und durchgehender Verbindungen für den Langsamverkehr (§ 8 Abs. 2c BNO). Der Sonnenweg dient einzig den anstossenden Einfamilienhäusern als Zufahrt und ist ansonsten verkehrsfrei. In der kommunalen Entwicklungsplanung ist der Sonnenweg als wichtige Fuss- und Veloverbindung aufgeführt. Zwischen

Spritzenhaus und Baubereich A sieht das Richtprojekt eine interne Fusswegverbindung für die Bewohner vor.

3.8 Lärm

Mit seiner exponierten Lage an der Kantonsstrasse 117 bildet der Baubereich B urbanen Strassenraum und gleichzeitig Lärmschutz auf städtebaulicher Ebene. Durch die neuen Gebäude werden die dahinterliegenden Gebäude vom Strassenlärm abgeschirmt. Gemäss Untersuchungen der Kopitsis Bauphysik AG verursacht der Durchgang zwischen den beiden Gebäuden keine Pegelerhöhungen an den Nachbargebäuden im Vergleich zum IST-Zustand (Trichtereffekt). Die Untersuchungen ergaben ausserdem, dass die Ausbildung des Durchgangs (Fassaden parallel oder zueinander leicht abgedreht) hinsichtlich der Lärmthematik keine Unterschiede ergibt.

Das Richtprojekt reagiert auf diese Situation mit diversen baulichen und gestalterischen Massnahmen zur Reduktion der Lärmimmissionen auf die strassenseitig angeordneten Wohnräume.

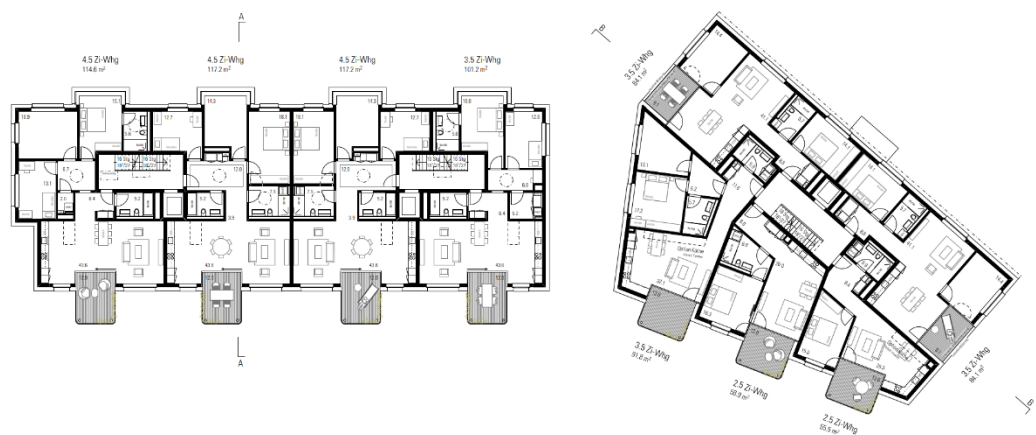


Abbildung 17: Grundriss 1.-3. OG (Quelle: Galli Rudolf Architekten)

Zwei Drittel der lärmempfindlichen Räume können über die halb eingezogene Loggia an der seitlichen Fassade gelüftet werden. Alle Wohnungen verfügen über Lärmschutzfenster und kontrollierte Wohnungslüftung. An den seitlichen Fassaden und an der dem Sonnenweg zugewandten Südseite treten keine Grenzwertüberschreitungen auf.

Da mit diesen Massnahmen voraussichtlich nicht für alle lärmempfindlichen Räume der IGW eingehalten werden kann, braucht es eine kantonale Ausnahmegewilligung. Eine solche ist nur zulässig, wenn raumplanerische und städtebauliche Zielsetzungen, wie in vorliegendem Fall die Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraums, auf andere Weise nicht erreicht werden können (Art. 31, Abs. 2 LSV). An dieser zentralen Lage im Ortskern von Windisch ist es eminent wichtig, dass die Anordnung der Räume im Grundriss eine ansprechende Gestaltung der Strassenfassade ermöglicht, die Strassenfassaden also nicht durch die Anordnung von Nebenräumen gebildet werden. Zudem bietet sich im Rahmen der geplanten Sanierung der Zürcherstrasse K117 die Möglichkeit des Einbaus von lärmarmen Belägen, womit die Immissionswerte im vorliegenden Fall bis 2 dB(A) reduziert werden könnten.

3.9 Klangraumgestaltung

Eine wesentliche Vorgabe für die Erarbeitung des Gestaltungsplans ist, entlang der Zürcherstrasse einen urbanen Strassenraum zu schaffen. Durch den strassenseitig

differenzierten Umgang der beiden Projekte «Sonne» und «Via Romana» entsteht sowohl ein kräftiges Gegenüber als auch ein Miteinander und eine stimmige Einheit.

Der Strassenraum wird in Abstimmung mit der kantonalen Vorstudie Zürcherstrasse K117 gestaltet und ist vom zurückversetzten Fussgängerbereich und strassensäumenden Baumreihen geprägt. Unterschiedliche Bodenmaterialien bringen akustische Vielfalt in den Strassenraum (Prinzip 2, Faktenblatt *cercle bruit*). Im Vorbereich der Gasthäuser Linde und Sonne gibt es Pflasterungen, die Besucherparkplätze der neuen Überbauungen könnten als sickerfähige Beläge ausgebildet werden. Die seitlichen Fassaden der Baukörper sind bewusst gegliedert und die Zwischenräume als Grünflächen geplant. Deren Geometrie schafft, zusammen mit einer vielfältigen Bepflanzung, Terrainversprünge und Freiraummöblierung, eine gemäss Faktenblatt *cercle bruit* (Prinzipien 3, 4, 7, 13) vorteilhafte Streuung der Lärmimmissionen und verringert Reflexionen.

Die Lärmbelastung im strassenzugewandten Bereich und die Auswirkungen der Reflexionen durch die neuen geplanten Gebäude wurden durch die Kopitsis Bauphysik AG untersucht. Zur Überprüfung wurden mittels 3D Simulation (Cadna A – Lärmsimulation) verschiedene Szenarien erstellt und deren Auswirkungen auf die Beurteilungspegel im Fussgängerbereich (Gehweg) beurteilt.

Die Simulationen haben gezeigt, dass bereits im IST-Zustand der Strassenlärm das dominante Geräusch vor Ort darstellt und Gespräche nur in gehobener Lautstärke möglich sind. Die geplanten Gebäude führen gemäss den Untersuchungen nicht zu einer signifikanten Verschlechterung, die Beurteilungspegel werden nur geringfügig beeinflusst.

Die Untersuchungen zeigen, dass Massnahmen am Gebäude, wie zum Beispiel das Drehen der Fassaden zu keinen relevanten Verbesserungen führen. Der Klangraum kann folglich mit den Prinzipien 6, 7 (Faktenblatt *Cercle Bruit*) nicht massgeblich verbessert werden.

4 Planungsinhalte

4.1 Erläuterungen zum Situationsplan 1:500

Im Gestaltungsplan wird zwischen Genehmigungsinhalt und Orientierungsinhalt unterschieden. Die als Genehmigungsinhalt bezeichneten Elemente sind grundeigentümerverbindlich. Sie legen den Spielraum fest, in dem sich das Projekt bei der Baueingabe bewegen darf. Die im Orientierungsinhalt aufgeführten Elemente zeigen informativ und beispielhaft die dem Gestaltungsplan zu Grunde liegenden Überlegungen, die zu dessen Verständnis nötig sind oder Inhalte, die in einem anderen Verfahren rechtskräftig festgelegt wurden.

Die **Baubereiche** legen die Lage der oberirdischen Neubauten fest. Die Ausdehnung der Baubereiche nimmt Rücksicht auf das Richtprojekt und gewährt den Projektverfassern Spielraum für leichte Anpassungen im Rahmen der Projektierung, ohne jedoch das architektonische Konzept zu verwässern. Entlang der Zürcherstrasse wird die Stellung der Baute zur Strasse und damit die Ausbildung des Strassenraums mittels **Pflichtbaulinie** festgelegt. Diese gilt über die gesamte Fassadenhöhe, wobei maximal 50 cm ins Innere des Baubereichs zurückgewichen werden darf. Damit wird die Möglichkeit der abweichenden Regelung des Strassenabstands zur Kantonsstrasse gemäss § 111 Abs. 2 BauG genutzt und umgesetzt.

Jedem Baubereich ist eine **maximale Höhenkote** in Meter über Meer (m ü. M) zugewiesen. Mit den Baubereichen und den Höhenbestimmungen wird die städtebaulich-volumetrische Idee des Richtprojekts grundeigentümerverbindlich festgelegt. Die detaillierte Gestaltung der Neubauten (Fassaden, Farb- und Materialkonzept, Signaletikkonzept etc.) wird mit dem Bauprojekt bestimmt. Der Gestaltungsplan enthält dazu aber grundlegende Vorgaben in den SNV (siehe unten).

Der **Baubereich für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten** wurde unter Rücksichtnahme auf das Richtprojekt festgelegt. Er umfasst jedoch zu Gunsten eines Spielraums bei der späteren Anordnung der Unterniveau- und unterirdischen Bauten eine grössere Fläche als die im Richtprojekt ausgewiesene unterirdische Fläche. Die Unterniveau- und unterirdischen Bauten sind aber grundsätzlich zu Gunsten des Erhalts eines intakten Bodens und Wasserhaushalts so kompakt wie möglich auszugestalten.

Der Bereich **Spritzenhaus** umfasst das gleichnamige bestehende Gebäude im Besitz der Gemeinde Windisch. In den SNV sind dazu spezifische Regelungen erlassen.

Im Situationsplan erfolgt eine stufengerechte Gliederung des Freiraums in **befestigte und begrünte Flächen**, diese entsprechen der Aussenraumgestaltung im Rahmen des Richtprojekts und sind schematisch festgelegt – grundsätzlich ist die Versiegelung des Bodens möglichst gering zu halten. Zudem werden die **Bereiche für gemeinschaftliche und private Aussenräume** sowie **ökologische Aufwertung** überlagert, sowie mit spezifischen Bestimmungen in den SNV belegt (siehe unten). Die **Vorzone Zürcherstrasse (K117)** bezeichnet den Strassenraum zwischen den Neubauten und der K117.

Aus dem Situationsplan geht hervor, wie das Areal erschlossen werden soll. Festgehalten werden die **Zu- und Wegfahrt Tiefgarage** am Sonnenweg und die Standorte für die **oberirdische Parkierung**. Zusätzlich enthält der Situationsplan die Standorte der geplanten **Veloabstellplätze**. Um die Umgestaltung der Einmündung des Sonnenwegs in die Zürcherstrasse gemäss der Vorstudie zur K117 zu sichern, wurden **Strassenlinien mit Enteignungstitel** (§ 132 BauG) festgelegt.

4.2 Erläuterungen zu den Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Präambel

In der Präambel wird auf die gesetzlichen Grundlagen und auf übergeordnetes Recht zum Gestaltungsplan verwiesen. Der Gestaltungsplan wird vom Gemeinderat beschlossen und vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau genehmigt.

A Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Ziel und Zweck

Die Bestimmung definiert Ziele und Zweck des Gestaltungsplans. Die Ziele wurden im Vorfeld vom Gemeinderat Windisch festgelegt.

§ 2 Bestandteile und Geltungsbereich

Die verbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan und die Sondernutzungsvorschriften. Sie gelten für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

Bei mit «Lage schematisch» bezeichneten Elementen besteht ein Handlungsspielraum. Beispielsweise können befestigte Flächen anders angeordnet oder reduziert werden, sollte die Umgebungsgestaltung im Rahmen der Projektierung angepasst werden. Dabei muss mindestens dieselbe Qualität wie im Richtprojekt erreicht werden.

§ 3 Richtprojekt

Das Richtprojekt «Sonne» zeigt auf, wie das Gebiet qualitativ und ortsbildverträglich bebaut werden kann. Es wurde im Workshopverfahren unter Einbezug eines Gutachtergremiums erarbeitet und bildet somit eine wichtige Grundlage für die Beurteilung von Neubauten bzw. der Freiraumgestaltung.

B Bau- und Nutzungsvorschriften

§ 4 Nutzungsmass und -art

Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche ist für Neubauten auf 4'750 m² beschränkt, dies entspricht der ausgewiesenen aGF des Richtprojekts (aGF Richtprojekt: 4'656 m²) plus rund 2 %, um einen gewissen Spielraum bei der Projektierung zu erhalten.

Als Beitrag an die Belebung des Zentrums von Windisch ist an der Zürcherstrasse mindestens in einem Teilbereich des Erdgeschosses gemäss dem Richtprojekt eine Gewerbenutzung vorzusehen.

§ 5 Baubereiche für Hochbauten

Oberirdische Bauten sind in den im Situationsplan bezeichneten Baubereichen anzuordnen. Davon ausgenommen sind Bauten und Anlagen gemäss Abs. 2.

§ 6 Baubereich für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten

Für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten wird ebenfalls ein Baubereich definiert. Die Unterniveau- und unterirdischen Bauten sind grundsätzlich zu Gunsten des Erhalts eines intakten Bodens und Wasserhaushalts so kompakt wie möglich auszugestalten.

§ 7 Maximale Höhenkoten

In § 7 Abs. 2 SNV sind Dachaufbauten definiert, welche die definierte maximale Höhenkote gem. Situationsplan um 1.50 m überschreiten dürfen. Damit wird den erhöhten Anforderungen an die Dachgestaltung und -nutzung Rechnung getragen.

Die Höhenkoten sind mit dem gegenüberliegenden Gestaltungsplan «Via Romana» abgestimmt und ermöglichen so die Erstellung gleichberechtigter Bauten auf beiden Seiten der Zürcherstrasse und die Fassung und Ausbildung eines zentrumsgerichteten Strassenraums.

§ 8 Pflichtbaulinie

Mit der Pflichtbaulinie wird die Erstellung des strassenbegleitenden Baus im Unterabstand zur Zürcherstrasse ermöglicht. Im Zusammenspiel mit dem gegenüberliegenden Projekt GP «Via Romana» wird damit ein präzise gefasster Strassenraum geschaffen.

§ 9 Baubereiche für Balkone und Erker

Das Richtprojekt weist als wesentliches Gestaltungsmittel markante Balkone auf, die zur Rhythmisierung der Fassade beitragen. Um diese Qualität zu sichern, wird ein Baubereich für Balkone und Erker ausgewiesen. Gemäss § 21 Abs. 4 BauV wird innerhalb dieser Baubereiche die gesamthafte maximale Breite der Balkone und Erker pro 50 % des jeweiligen Fassadenabschnitts begrenzt. Zudem beträgt die Breite des Baubereichs für Balkone und Erker beim Baubereich A 2.10 m.

§ 10 Bereich Spritzenhaus

Das Spritzenhaus befindet sich im Besitz der Gemeinde Windisch und soll zukünftig einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden. Damit wird ein Mehrwert für das gesamte Quartier geschaffen. Mögliche Arten der öffentlichen Nutzung der Parzelle wurden in der Studie «Altes Spritzenhaus. Ideenstudie zu möglichen Nutzungen. 21.08.2020» von Galli Rudolf Architekten AG zusammengetragen. Bei einer Umsetzung sind die üblichen kantonalen und kommunalen baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten (z.B. Parkplatzangebot, Empfindlichkeitsstufe, etc.).

Der Aussenraum ist in Abstimmung mit der zukünftigen Nutzung und dem Aussenraum des übrigen Gestaltungsplanperimeters, speziell mit dem Bereich für gemeinschaftliche Aussenräume, zu erstellen. Es ist eine gute Gesamtwirkung am spezifischen Ort, im Kontext der umgebenden Bauten und Aussenanlagen (Pflegeheim Sanavita, Quartier an der Sonnen- und Lindhofstrasse etc.) zu erreichen.

§ 11 Dächer

Bei der Nutzung der Dachflächen zur Energiegewinnung sind die betroffenen Flächen zumindest in Kombination mit einer flächendeckenden Extensivbegrünung vorzusehen. Die nicht von den Anlagen belegten Flächen sind ökologisch hochwertig zu begrünen, sofern diese nicht als begehbare Dachterrassen, Dachgärten und dergleichen genutzt werden. Eine koordinierte Planung muss die ökologischen Funktionen des Gründachs und die Funktion der technischen Anlagen gewährleisten.

Eine ökologisch hochwertige Begrünung kann durch eine hohe Anzahl verwendeter Pflanzenarten, die Verwendung naturraumtypischer Arten (regionale Herkunft des Saatguts), die Variation der Substrathöhen sowie durch die Anlage von Strukturelementen erreicht werden. Es wird insbesondere auf die Norm SIA 312 verwiesen (vgl. § 68 Abs. 5 BNO Windisch).

Es sind Vorkehrungen zu treffen, um die Einsehbarkeit der Aufbauten vom Strassenniveau her gering zu halten. Dies kann deren Anordnung im zentralen Bereich des Dachs betreffen, die Ausbildung eines Dachrandes oder ähnliche Massnahmen zur Minimierung der Sichtbarkeit bedeuten.

C Gestaltungsanforderungen für Bauten und Freiräume

§ 12 Gesamtwirkung

Die Erarbeitung der Detailfragen rund um die Farbgebung und Materialisierung, Signalistik sowie Beleuchtung kann stufengerecht erst im Rahmen der Projektierung erfolgen. Um eine hohe Qualität und eine besonders gute Gesamtwirkung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu gewährleisten, sind entweder für diese Detailfragen Konzepte zu erarbeiten und zusammen mit dem Baugesuch einzureichen, oder die definitive Regelung wird auf das Baubewilligungsverfahren terminiert.

§ 13 Gestaltungsanforderungen an die Bauten

Die Fassadengestaltung ist gemäss dem Richtprojekt umlaufend mit den gleichen Gestaltungsprinzipien auszuführen, eine Unterscheidung z.B. in eine repräsentative Strassen- und eine rückwärtige Fassade mit geringerer Qualität ist zu vermeiden.

Die Nordfassade des Baubereichs A soll, auch wenn dies durch den Baubereich nicht implizit vorgegeben ist, eine klar ersichtliche Rhythmisierung gemäss dem Richtprojekt aufweisen.

Die Ausgestaltung eines Hochparterres für Wohnungen im EG entlang der Zürcherstrasse soll Konflikte zwischen Wohnnutzung und Nutzung der Vorzone Zürcherstrasse minimieren und so die Wohnqualität erhöhen.

§ 14 Gestaltungsanforderungen an den Freiraum

Der Freiraum ist in verschiedene Bereiche und überlagerte Nutzungsbereiche unterteilt. Die **Bereiche für private Aussenräume** dürfen mit max. 1.80 m hohen Hecken von den übrigen Aussenräumen abgegrenzt werden. Die Hecken sind dabei so zu gestalten, dass keine durchgehende «Mauer» entsteht, sondern eine gegliederte Gehölzstruktur mit unterschiedlichen Arten. Eine durchgehende, geschnittene Hecke in Monokultur wird durch die Bestimmung verhindert. Der **Bereich gemeinschaftliche Aussenräume** soll nach Fertigstellung eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufweisen. Insbesondere zu beachten ist die Wahl hochwertigen Spielgeräts, eine sorgfältige und nachhaltige Materialwahl sowie eine geeignete Bepflanzung (einheimische, standortgerechte Pflanzen). Der Bereich ist gegenüber dem Sonnenweg offen, ohne durchgehende Abgrenzungen zu gestalten. Niedrige Hecken bis max. 80 cm Höhe sind als Gestaltungselement, beispielsweise zur Ausbildung von Bereichen oder als Begleitung von Wegen und dergleichen, zulässig. Ebenfalls zulässig sind Kleinbauten mit jeweils maximal 20 m² Fläche, solange sie gemeinschaftlichen Nutzungen dienen. Darunter werden Spielelemente, Gartenpavillons, Velounterstände, etc. verstanden. Nicht zulässig sind privat genutzten Geräteschuppen, Abstellräume für Unterhaltsutensilien oder Ähnliches.

Der **Bereich ökologische Aufwertung** dient dem ökologischen Ausgleich. Es ist eine Ausgleichsfläche von mindestens 5% der zulässigen aGF gemäss § 4 SNV zu erstellen, dies entspricht einer Fläche von mind. 240 m². Diese ist innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs anzuordnen. Eine ökologisch hochwertige Begrünung kann durch eine hohe Anzahl verwendeter Pflanzenarten, die Verwendung einheimischer naturraumtypischer Arten (regionale Herkunft des Saatguts), die Variation der Lebensraumtypen und der entsprechenden Pflanzenwahl (feucht, trocken, nährstoffreich, -arm. etc.) sowie durch die Anlage von Strukturelementen (Beispielsweise Trockenmauern, Wildhecken, offene Regenwassereinstaufläche, etc.) erreicht werden. Das übergeordnete Ziel ist eine möglichst hohe Biodiversität.

Der **Bereich befestigte Flächen** ist, wenn möglich, wasserdurchlässig auszugestalten. Die speziell bezeichneten **befestigten Flächen wasserdurchlässig** sind auf jeden Fall mit einem entsprechenden Belag auszubilden. Als wasserdurchlässige Beläge gelten Beläge, durch die zumindest teilweise Regenwasser versickern kann,

beispielsweise Chaussierungen, Kiesflächen, Drainasphalt, Sickersteine, kleinformatige Pflasterungen mit offenen Fugen u.ä.

Die **begrüntten Flächen** werden teilweise als Spielbereiche, Gartenelemente, Notzufahrten etc. ausgebildet. Sie sind der Nutzung entsprechend so naturnah wie möglich (Blumenrasen statt Rasen, Mischpflanzung statt Monokultur, pflegeextensiv statt -intensiv) auszubilden.

§ 15 Vorzone Zürcherstrasse

Die Vorzone Zürcherstrasse ist auch Element des gegenüberliegenden Gestaltungsplans «Via Romana». Sie dient als adressbildender Bereich für die neuen Überbauungen beidseits der Zürcherstrasse und der Optimierung des Fuss- und Veloverkehrs. Es soll ein möglichst harmonisches Bild im Sinne eines gemeinsamen Strassenraums angestrebt werden, Ausstattung, Pflanzenwahl, Gestaltungselemente, Ausbildung der Baumscheiben, allf. Rabatten etc. sind aufeinander abzustimmen.

Das geforderte geeignete Mass an Gestaltungselementen bezieht sich auf Beläge, Bepflanzung, Sitzgelegenheiten, Ausstattung wie Velobügel, etc. Es ist erreicht, wenn eine ansprechende Gestaltung hinsichtlich der Bedeutung der Adressierung sichergestellt ist und gleichzeitig weder Fuss- noch Veloverkehr durch die Gestaltung beeinträchtigt werden.

Die massgebende Grundlage zur Gestaltung bildet die Vorstudie zur K177 (Zürcherstrasse).

§ 16 Bepflanzung

Der Nachweis der ausreichenden Überdeckung bei Baumpflanzungen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Die Bäume sind in einer Qualität und Grösse zu pflanzen, die von Anfang an deren Wirkung als räumliche Elemente sicherstellt. Damit wird eine gute Erscheinung der Aussenanlage von Beginn weg gefördert. Erfahrungsgemäss ist dazu ein Stammumfang von ca. 25-30 cm, abhängig von der verwendeten Art, nötig.

Die für die Gestaltung besonders wichtigen Baumpflanzungen sind im Situationsplan grundeigentümergebunden festgelegt. Die übrigen Bepflanzungen können zu Gunsten eines Projektierungsspielraums frei angeordnet werden, das Richtprojekt ist dabei richtungsweisend.

§ 17 Unterhalt

Für die Bewässerung ist die Verwendung von Frischwasser zur Schonung der Grundwasserbestände zu vermeiden. Die Verwendung von retensiertem Meteorwasser bietet sich an, dadurch werden zudem die Kanalisations- und Vorflutersysteme entlastet. Das Meteorwasser ist in geeigneter Weise, beispielsweise über Zapfsäulen im Aussenraum, zugänglich und nutzbar zu machen. Die Festlegung wird im Rahmen der Klimaanpassung hinsichtlich der zu erwartenden längeren Trockenperioden und häufigeren Starkregenereignisse getroffen. Das erforderliche Volumen ist plausibel abzuschätzen und zur Verfügung zu stellen.

D Erschliessung und Parkierung

§ 18 Erschliessung für den motorisierten Verkehr

Massgebend für die Erschliessung ab der Zürcherstrasse ist die Vorstudie zur Zürcherstrasse K117. Die Einmündung des Sonnenwegs wird hierzu als Vollanschluss an die Zürcherstrasse ausgebaut. Der Sonnenweg darf nicht durch die Anlieferung an die Gewerbenutzung im Erdgeschoss blockiert werden.

§ 19 Parkierung für Personenwagen

Die Elektromobilität spielt voraussichtlich in Zukunft eine grössere Rolle. Um für eine steigende Nachfrage nach Lademöglichkeiten vorbereitet zu sein, sind bei den unterirdischen Parkfeldern die technischen Voraussetzungen zu treffen, dass diese mit Ladestationen nachgerüstet werden können (ausreichende Dimensionierung von Leerrohren, Vorbereitung von Anschlusspunkten, Vorbereitung Elektrohauptverteiler etc.).

§ 20 Parkierung für Velos und Motorräder

Die Anzahl Abstellplätze für Motorräder ist weder in der BNO noch in der VSS-Norm 640 065 geregelt, daher werden diese im Rahmen des Gestaltungsplans auf 10% der Anzahl der zu erstellenden Parkfelder für Personenwagen festgelegt.

Gemäss Abs. 2 muss die volle Zahl der Veloabstellplätze erst auf Begehren der Direktbetroffenen (Bewohnende, Angestellte) erstellt werden. Zunächst müssen nur zwei Drittel der Abstellplätze realisiert werden. Die Fläche für das übrige Drittel ist auf jeden Fall freizuhalten und im Baugesuch nachzuweisen. In einem Controlling durch die Bauherrschaft wird sichergestellt, dass die erstellten Abstellplätze dem Bedarf entsprechen. Die Regelung verhindert die übermässige Erstellung von Veloabstellplätzen und ermöglicht eine bedarfsgerechte Umsetzung. Das Vorgehen ist in der Gemeinde Windisch etabliert und wurde aufgrund von Erfahrungen mit anderen Projekten (Angebot der grossen Abstellflächen im GP Fehlmannmatte) eingeführt. Die Erfahrungen sind durchwegs positiv.

E Umwelt

§ 21 Lärm

Die Parzelle liegt in einer Zone, die kritisch für Überschreitungen der Lärmgrenzwerte ist. Der Immissionsgrenzwert wird im Umfeld des betroffenen Abschnitts der Zürcherstrasse an vielen Gebäuden überschritten. Die Problematik des Verkehrslärms wurde deshalb im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts berücksichtigt und einbezogen (z. B. lärmoptimierter Grundriss, Aussenräume auf der lärmabgewandten Gebäuseite).

Die Bestimmung enthält grundsätzliche Anforderungen an den Lärmschutz und zeigt auf, wie auf die Lärmproblematik reagiert werden muss. Die konkreten Nachweise erfolgen mit einem Lärmgutachten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Sollten die Immissionsgrenzwerte trotz der aufgeführten Massnahmen und der Massnahmen gem. § 31 LSV nicht erreicht werden können, ist die kantonale Zustimmung notwendig.

§ 22 Energie

Die Erstellung einer Überbauung mit hohem Nachhaltigkeitsgrad, insbesondere hinsichtlich Energie und Biodiversität ist eines der Hauptziele des vorliegenden Gestaltungsplans. Dies soll unter anderem mit dem Erreichen der Anforderungen des Minergie-ECO Standards im Bereich der Baubereiche für Hochbauten gesichert werden.

Der Minergie Standard genügt überdurchschnittlichen Ansprüchen an Qualität, Komfort und Energie. Neben überdurchschnittlichen Anforderungen an Energieeffizienz, Gebäudehülle, Heizwärme- und Endenergiebedarf wird auch eine Eigenstromproduktion (Stand heute 10 W/m² EBF gemäss MuKE 2014) gefordert. Die Verwendung von fossilen Brennstoffen ist im Minergie-Baustandard nicht zulässig. Zudem sind Standards definiert, die einem hohen Komfort zuträglich sind, wie beispielsweise eine kontrollierte Lüfterneuerung oder sommerlicher Wärmeschutz.

Mit dem Zusatz ECO wird der Standard um die Themen Gesundheit und Bauökologie erweitert. Betreffend Gesundheit werden so optimale Tageslichtverhältnisse, geringe Lärmimmissionen und eine geringe Belastung mit Schadstoffen, Keimen und Strahlung gefordert. Im Themenbereich Bauökologie werden Anforderungen an die

hohe Nutzungsdauer, Nutzungsflexibilität und Rückbaufähigkeit, den Einsatz von Recyclingbaustoffen, gelabelte Produkte und Bodenschutz gestellt. Zudem ist eine tiefe graue Energie der Summe aller verwendeten Baustoffe gefordert.

Für diejenigen Bauten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters, die sich nicht in einem Baubereich für Hochbauten befinden (Spritzenhaus) gelten die Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung.

§ 23 Meteorwasser

Das anfallende, unverschmutzte Regenwasser soll in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser oder einem Vorfluter zugeführt werden. Der Variantenentscheid wird mit dem Bauprojekt gefällt und ist mit dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Windisch abzustimmen.

F Archäologie

§ 24 Archäologie

Im Bereich des Gestaltungsplangebiets wird mit archäologischen Überresten gerechnet, die gemäss Kulturgesetz des Kantons Aargau (§ 38 KG) grundsätzlich zu erhalten und zu schützen sind. Deren Veränderung, Zerstörung, Gefährdung im Bestand und Beeinträchtigung in Wert oder Wirkung ist ohne Bewilligung des zuständigen Departements nicht zulässig. Können archäologische Stätten oder Teile davon nicht erhalten werden, sind diese vor ihrer Zerstörung wissenschaftlich zu dokumentieren (§ 44 KG). Es ist deshalb vorgängig zum Baugesuch auch mit der Kantonsarchäologie Kontakt aufzunehmen, um ein koordiniertes Vorgehen zu gewährleisten.

G Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen

§§ 25-27 Qualitätssicherung, Abweichungen und Schlussbestimmungen

Das letzte Kapitel der SNV regelt die Massnahmen zur Qualitätssicherung, unter welchen Umständen der Gestaltungsplan in Kraft tritt und wie er geändert werden kann.

In § 26 wird dem Gemeinderat zudem die Kompetenz zugesprochen, geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen zu können, um einen Spielraum für abweichende Lösungen und die Projektierung des konkreten Bauprojekts offen zu lassen. Der Zweck des Gestaltungsplans und die öffentlichen, bzw. privaten Interessen müssen dabei zwingend gewahrt bleiben.

5 Organisation und Verfahren

5.1 Organisation und Beteiligte

Der Gestaltungsplan «Sonne» wurde von der Metron Raumentwicklung AG im Auftrag der Gemeinde Windisch erarbeitet. Folgende Personen waren am Planungsprozess beteiligt:

Name	Funktion	Zuständigkeit
Rosi Magon Vizepräsidentin	Vertretung Gemeinde Windisch Auftraggeber, Beschlussbehörde	Gesamtverantwortung, Gestaltungsplan
Roland Schneider Leiter Planung und Bau		
Reto von Rotz, Marion Beierling Markstein AG	Grundeigentümerin, Projektentwicklerin	Gesamtverantwortung, Richtprojekt
Lars Henze Galli Rudolf Architekten AG	Projektverfasser Richtprojekt	Richtprojekt Architektur, Mitarbeit Gestaltungsplan
Andreas Geser Geser Landschaftsarchitekten AG	Projektverfasser Richtprojekt	Richtprojekt Landschaftsarchitekt Mitarbeit Gestaltungsplan
Cornelia Senn Metron Verkehrsplanung AG	Fachplanerin Verkehr	Richtprojekt Beratung Verkehr Mitarbeit Gestaltungsplan
Barbara Schudel Fachexpertin Architektur	Gutachtergremium	Begutachtung Richtprojekte im Rahmen des Gutachterverfahrens
Beat Klaus Fachexperte Architektur		Erstellung fachliche Stellungnahme gem. § 8 Abs. 3 BauV
Felix Naef Fachexperte Landschaftsarch.		
Stefan Rudolf Fachexperte Architektur		
Thomas Wernli	Vertretung Baukommission	Begutachtung Richtprojekte aus Sicht der Kommission
Matthias Zehnder	Vertretung Kommission Natur & Landschaft	
Barbara Gloor, Metron Raumentwicklung AG	Prozessbegleitung, Fachplaner Gestaltungsplan	Verfasser Gestaltungsplan (Sondernutzungsvorschriften, Situationsplan, Planungsbericht)
Etienne Burren Metron Raumentwicklung AG		
kantonale Vertretung für die Begleitung der Phase Richtprojekt		
Götz Timcke	Vertretung BVU, Abt. Verkehr	Vertretung kantonale Stelle im Rahmen der Workshops zu den Richtprojekten
Caterina Hitz	BVU, ARE, Siedlungsentwicklung und Ortsbild	

5.2 Verfahren

Im Folgenden wird das Verfahren des Gestaltungsplans (GP) aufgelistet:

Phase	Zeitpunkt
Planungsbeginn	November 2018
Gutachterverfahren Richtprojekte	Dezember 2018 - Juni 2020
Entwurf GP	November 2019 - August 2020
Freigabe GP durch Gemeinderat für Mitwirkung und Vorprüfung	7. September 2020
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	30. Oktober - 30. November 2020
Abschliessender kantonaler Vorprüfungsbericht	3. Juni 2021
Öffentliche Auflage	27. August – 27. September 2021
Einigungsverhandlungen	9. Dezember 2021
Beschluss Gemeinderat	
Genehmigung Kanton	

5.3 Gutachterverfahren Richtprojekte

Die Richtprojekte zu den beiden Arealen «Via Romana» und «Sonne» wurden im Rahmen eines Gutachterverfahrens, unter Einbezug von Vertretern der Gemeinde Windisch und deren Fachkommissionen Bau und Natur & Landschaft, Vertretern der kantonalen Stellen (BVU, Abt. Verkehr und ARE, Siedlungsentwicklung und Ortsbild), den beiden Projektteams sowie einem Gutachtergremium, bestehend aus Fachexperten der Architektur und Landschaftsarchitektur, erarbeitet (vgl. Kap. 5.1).

Im Rahmen von drei Workshops (10. Dezember 2018, 6. März 2019, 17. Juni 2019) konnten die beiden Richtprojekte parallel entwickelt und aufeinander abgestimmt werden. Für die Gestaltung des gemeinsamen Strassenraums entlang der Zürcherstrasse arbeiteten die Teams ein gemeinsames Konzept aus, um die Gestaltung auf beiden Arealen zu koordinieren und aufzuzeigen.

Am 21. Oktober 2019 wurden die Richtprojekte durch den Gemeinderat Windisch als Grundlage zur Erarbeitung der Gestaltungspläne freigegeben.

Die Entwürfe der Gestaltungspläne bildeten die Grundlage für den 4. Workshop. Der Workshop fand ohne die kantonale Vertretung (vgl. Kap. 5.1) statt. Die Entwürfe der Gestaltungspläne – basierend auf den Richtprojekten und den Ergebnissen der ersten drei Workshops – wurden präsentiert und mit dem Gutachtergremium diskutiert und beraten. Die Erkenntnisse aus der Veranstaltung führten zu Präzisierungen der Gestaltungspläne und bildeten die Basis für die Fachberichte nach § 8 Abs. 3 BauV.

5.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Nach der Erarbeitung des Entwurfs des Gestaltungsplans wurde dieser vom 30. Oktober bis am 30. November 2020 für die öffentliche Mitwirkung aufgelegt. Parallel lagen auch die Unterlagen zum Gestaltungsplan «Via Romana» auf.

Am 2. November 2020 fand eine Informationsveranstaltung statt, an denen beide Gestaltungspläne parallel erläutert wurden und die Möglichkeit bestand, Fragen zu den Planungen zu stellen.

Während der Mitwirkungsaufgabe gingen Begehren zum Gestaltungsplan ein. Die Begehren werden im Rahmen eines separaten Mitwirkungsberichts behandelt, dieser wird im Rahmen der öffentlichen Auflage mitaufgelegt. Der Gestaltungsplan wurde aufgrund der Mitwirkung in folgenden wesentlichen Punkten angepasst:

- § 14 Abs. 2 wurde hinsichtlich Bauten und Anlagen im Bereich gemeinschaftliche Aussenräume angepasst. Diese haben einen Abstand von mindestens 0.6 m gegenüber dem Sonnenweg einzuhalten und sind nur dann zulässig, wenn sie gemeinschaftlichen Zwecken dienen.
- Im Situationsplan wurden Sichtzonen für die Knoten Sonnenweg / Lindhofstrasse, Sonnenweg / Zürcherstrasse und die Tiefgaragenausfahrt festgelegt.

5.5 Kantonale Vorprüfung

Die kantonalen Behörden haben die Entwürfe zum Gestaltungsplan geprüft. Aufgrund der Rückmeldungen wurden folgende wesentlichen Punkte im Gestaltungsplan angepasst:

- § 14 Abs. 1: Höhenbegrenzung und Gestaltungsanforderungen an Hecken in den Bereichen privater Aussenräume
- § 15 Abs. 2: Sicherung der öffentlichen Fusswegverbindungen innerhalb der Vorzone Zürcherstrasse und entsprechende Markierung im Situationsplan
- § 16: Erhöhung der Mindestüberdeckung für Bäume auf 1.50 m
- § 18 Abs. 3: Neue Regelung zur Anlieferung und Entsorgung ab Zürcherstrasse

- § 19: Verbindliche Regelung der maximalen Anzahl oberirdischer Parkfelder und Gestaltungsanforderungen im Zusammenhang mit der Platzgestaltung
- Situationsplan: Erhöhte Anzahl verbindlich zu pflanzenden Bäumen

Im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 3. Juni 2021 wird festgehalten, dass die Vorlage die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme des im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalts erfüllt. Zudem waren noch zwei wichtige Hinweise enthalten.

Die Vorlage wurde darauf im Sinne der in der abschliessenden Vorprüfung vorgebrachten Punkte angepasst. Gemäss der Rückmeldung des Kantons kann der Vorbehalt somit aufgehoben werden.

5.6 Öffentliche Auflage

Vom 27. August bis 27. September 2021 lagen die Unterlagen zum Gestaltungsplan «Sonne» öffentlich auf. Es gingen zwei Einwendungen ein, diese wurden an einer Einwendungsverhandlung am 9. Dezember 2021 behandelt. Die Einwendungsverhandlungen führten zu keiner Einigung.

Auf Grund der Einwendungsverhandlungen wurden keine Änderungen an den Genehmigungsinhalten des GP vorgenommen. Im Planungsbericht (Orientierungsinhalt) wurden einige Präzisierungen der Erläuterungen vorgenommen.

6 Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV

Gestützt auf die Ausführungen im vorliegenden Planungsbericht zum Gestaltungsplan «Sonne» lassen sich folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Der Gestaltungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). Er trägt zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem er ein gut erschlossenes Gebiet an zentraler Lage verdichtet.
- Der Gestaltungsplan entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung des Kantons Aargau, namentlich dem § 21 BauG.
- Der Gestaltungsplan schafft nicht nur Qualitäten für das Areal selber, sondern wirkt sich auch positiv auf dessen Umgebung aus: Durch die städtebauliche Setzung des Gebäudes wird ein Lärmriegel entlang der Zürcherstrasse und ein ruhiger gemeinschaftlicher Aussenraum am Sonnenweg geschaffen, zudem kann durch Festlegung einer teilweisen gewerblichen Erdgeschossnutzung an der Zürcherstrasse (§ 4 SNV) eine weitere Qualitätssteigerung sowie einen Beitrag zur Belebung der Zentrumszone geschaffen werden.
- Der Gestaltungsplan sichert einen hohen ökologischen Nachhaltigkeitsgrad. Namentlich mit spezifischen Vorschriften zur ökologisch hochwertigen Dachbegrünung (§ 11 SNV), zur ökologischen Aufwertung, Umgebungsgestaltung und Bepflanzung (§§ 14 und 16 SNV), zum Umgang mit dem Meteorwasser (§§ 17 und 23 SNV) und mit der Sicherung eines hohen Standards bezüglich Energieeffizienz (§ 22 SNV).
- Mit dem Gestaltungsplan wird eine architektonisch und qualitativ hochstehende Überbauung des Areals ermöglicht. Die neue Bebauung entspricht dem Ziel der Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraums gemäss § 8 BNO Windisch und ermöglicht die Erstellung sicherer und attraktiver Velo- und Fusswege, unter anderem durch eine grosszügige Vorzone zur Zürcherstrasse (§ 15 SNV) und die Aufwertungen entlang des Sonnenweges (§ 14 SNV).
- Die verkehrliche Erschliessung des Gestaltungsplangebiets wurde mit den kantonalen Behörden im Rahmen der Erarbeitung der Richtprojekte abgesprochen und koordiniert. Mit den Bestimmungen zur Parkierung und E-Mobilität (§§ 19 und 20 SNV) werden zudem Voraussetzungen und Angebote für eine nachhaltigere Mobilität geschaffen.

Die Bevölkerung wird in geeigneter Weise über den aktuellen Planungsstand informiert und kann Anliegen zur Planung einbringen.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Situationsplan mit Perimeter GP «Sonne» und «Via Romana» (Quelle: Metron)	11
Abbildung 2: Ausschnitt BZP Windisch (Quelle: Gemeinde Windisch)	12
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem KGV Richtplan Strasse. Punkt: Standort Via Romana (Quelle: Metron Verkehrsplanung AG)	13
Abbildung 4: Querschnitt gem. Vostudie Zürcherstrasse K117 (Quelle: Metron Verkehrsplanung AG)	14
Abbildung 5: Ausschnitt Vorstudie Situationsplan, mit Einmündung Sonnenweg (Quelle: Metron Verkehrsplanung AG)	15
Abbildung 6: Ausschnitt Karte ISOS für das Gebiet Königsfelden (Quelle: BAK)	16
Abbildung 7: ÖV-Güteklassen mit Planungsgebiet (Quelle: Kanton Aargau)	17
Abbildung 8: Kantonsarchäologie Aargau Auszug GIS Grabungsplan (Quelle: Kanton Aargau)	17
Abbildung 9: Ausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss mit Planungsgebiet rot bandiert (Quelle: swisstopo)	18
Abbildung 10: Ausschnitt Gewässerschutzkarte mit Planungsgebiet rot bandiert (Quelle: Kanton Aargau)	18
Abbildung 11: Situationsplan (Quelle: Galli Rudolf Architekten)	20
Abbildung 12: Situationsplan UG (Quelle: Galli Rudolf Architekten)	21
Abbildung 13: Situationsplan Freiraum (Quelle: Galli Rudolf Architekten, Andreas Geser Landschaftsarchitekten)	22
Abbildung 14: Nachweis Spiel- und Ruheflächen (Quelle: Galli Rudolf Architekten, Andreas Geser Landschaftsarchitekten)	22
Abbildung 15: Schleppkurvennachweis Sprinter, Kleintransporter 2,20x6,00m (Quelle: Metron)	24
Abbildung 16: Schleppkurvennachweis Müllfahrzeug, 2,50x9,45m (Quelle: Metron)	24
Abbildung 17: Grundriss 1.-3. OG (Quelle: Galli Rudolf Architekten)	25

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11