



Gesamtrevision Nutzungsplanung

Teiländerung Bauzonenplan für die Parzelle 1288
Bestimmungen zu Hochhäusern und höheren Häusern
Anhang V

Inhalt

1	Ausgangslage	3
2	Rückweisungsänderung Zonenzuteilung Parzelle 1288	3
2.1	Ausgangslage	3
2.2	Teiländerung Bauzonenplan für die Parzelle 1288	4
2.3	Grenzmutation	6
2.4	Termine	6
2.5	Einwendungen	6
3	Rückweisungsänderung der Hochhausbestimmungen	6
3.1	Ausgangslage	6
3.2	Grundlagen	7
3.3	Variante 1a	7
3.3.1	Bestimmungen BNO:	7
3.3.2	Inhalt Zonenplan	8
4	Einfügen Anhang V in die BNO	9
5	Motion „Zonenplanrevision“	11
6	Folgekosten	11
7	Ansprechpersonen	11
8	Würdigung Gemeinderat	11
8.1	Teiländerung Bauzonenplan für die Parzelle 1288	11
8.2	Rückweisungsänderung Hochhäuserbestimmungen	11
8.3	Einfügen Anhang V in die BNO	12
8.4	Motion „Zonenplanrevision“	12
9	Antrag	12

1 Ausgangslage

Von der gemeinsamen Ortsplanungsrevision RAUM BRUGG WINDISCH wurde die Nutzungsplanung Windisch mit drei Rückweisungen am 7. November 2018 vom Einwohnerrat beschlossen und vom Regierungsrat mit Auflagen abschliessend am 18. Dezember 2019 genehmigt. Die revidierte Nutzungsplanung ist in Windisch somit zu grossen Teilen rechtskräftig. Folgende Pendenzen aus der Ortsplanungsrevision sind in Windisch aufgrund der Rückweisungen durch den Einwohnerrat und Rechtsmittelverfahren noch offen:

- Entscheid Verwaltungsgericht betreffend eine laufende Beschwerde
- Entscheid Einwohnerrat betreffend Zonenzuteilung Parzelle Nr. 1288
- Entscheid Einwohnerrat betreffend Umgang mit Hochhäusern

Mit der vorliegenden Botschaft werden der Rückweisungsantrag des Regierungsrats zur Parzelle 1288 sowie der Rückweisungsantrag des Einwohnerrats zum Umgang mit den Hochhäusern dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Zusätzlich soll der Anhang V in die Bau- und Nutzungsordnung aufgenommen werden.

2 Rückweisungsänderung Zonenzuteilung Parzelle 1288

2.1 Ausgangslage

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens im Jahr 2016 beantragte die Evangelisch-Methodistische Kirche (EMK), dass die beiden Parzellen Nrn. 1288 und 1946 in die Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3) überführt werden – diese waren in der Auflage zur öffentlichen Mitwirkung neu der Wohnzone 2 – Nachverdichtung (W2-N) zugewiesen worden. Auf Grund der Mitwirkungseingabe erfolgte im Rahmen der öffentlichen Auflage eine Zuweisung zur Zone WA3. Diese Aufzonung war an die Bedingung geknüpft, dass ein verwaltungsrechtlicher Vertrag abgeschlossen wird – dieser kam nicht zustande. Aus diesem Grund kam der Gemeinderat im Vorfeld der Beratung im Einwohnerrat auf seine ursprüngliche Planungsabsicht zurück und beantragte dem Einwohnerrat die Zuweisung der Parzellen zur Zone W2-N. Diesem Antrag ist der Einwohnerrat mit dem Beschluss der revidierten Nutzungsplanung am 7. November 2018 gefolgt.

Gegen diesen Beschluss reichte die EMK beim Kanton Beschwerde ein. Mit der Genehmigung der Nutzungsplanung durch den Regierungsrat wurde als Auflage die Beschwerde der EMK teilweise gutgeheissen und der Beschluss des Einwohnerrats Windisch vom 7. November 2018 wurde, in Bezug auf den Bereich der Parzelle 1288, der aktuell der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) zugewiesen ist, aufgehoben. Dieser Bereich der Parzelle 1288 verblieb damit vorerst in der Zone OeBA und die Angelegenheit wurde zum neuen Entscheid an den Einwohnerrat zurückgewiesen. Es handelt sich um eine Rückweisungsänderung auf Grund eines Beschwerdeverfahrens in sehr begrenztem Ausmass (zwei Parzellen derselben Grundeigentümerin, Neuordnung der Zonierung ohne Veränderung der Ausmasse).

2.3 Grenzmutation

Die neue Zonierung gemäss Richtprojekt EMK innerhalb der beiden Parzellen 1288 und 1946 folgt nicht mehr den entsprechenden heutigen Parzellengrenzen. Mittels Grenzmutation werden daher die Parzellengrenzen an die neuen Verhältnisse angepasst (vgl. Abb. 2).

Die Mutation wird zusammen mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung vorbereitet und mit der Genehmigung der Teiländerung vollzogen. Die Parzelle 1288 wird um die neue OeBA-Fläche erweitert – damit verbleiben die EMK und die OeBA-Fläche in ihrer Ursprungsparzelle. Die mutierte Parzelle Nr. 1946 verbleibt in der Zone W2-N.

Spätestens zum Zeitpunkt der Genehmigung durch den Regierungsrat müssen die Parzellierungsverhältnisse rechtsverbindlich angepasst sein.

2.4 Termine

Phase	Zeitpunkt
Planungsbeginn, Koordinationssitzung mit Kreisplanerin, Behörde Gemeinde Windisch, Abteilung Planung und Bau Windisch, Metron	Juni 2020
Erarbeitung Richtprojekt, Einbezug Anlieger durch EMK	Juni - November 2020
Entwurf Teiländerung Nutzungsplanung	November - Dezember 2020
Freigabe Teiländerung durch Gemeinderat	14. Dezember 2020 / 8. März 2021
Einreichung Vorprüfung Teiländerung Nutzungsplanung	17. Dezember 2020 / 9. März 2021
Abschliessender Vorprüfungsbericht	26. März 2021
Mitwirkung und gleichzeitige öffentliche Auflage	30. April bis 30. Mai 2021 / 11. Juni bis 12. Juli 2021
Beschluss Einwohnerrat	
Genehmigung Regierungsrat	

2.5 Einwendungen

Die Rückweisungsänderung Parzelle 1288 wurde vom 11. Juni bis 12. Juli öffentlich aufgelegt. Es sind innerhalb der gesetzlichen Frist 6 Einwendungen eingegangen. Am 19. August 2021 fand die Einigungsverhandlung statt, auf Wunsch der Einwender an einer gemeinsamen Sitzung. An der Verhandlung wurde keine Einigung erzielt. Die Einwendungen wurden nicht zurückgezogen. Der Gemeinderat hat daher am 6. September 2021 über die Einwendungen entschieden und diese aufgrund fehlender direkter oder übermässiger Betroffenheit abgewiesen.

3 Rückweisungsänderung der Hochhausbestimmungen

3.1 Ausgangslage

Für die Rückweisung der Bestimmungen zu Hochhäusern und höheren Häusern sowie deren Geltungssperimeter wurden zwei runde Tische durchgeführt. Ein Zusatzkredit II zur vertieften Aufarbeitung der planerischen Vorgaben wurde aber vom Einwohnerrat am 2. September 2020 zurückgewiesen. Die Rückweisung der Hochhaus-Bestimmungen in der Nutzungsplanung ist immer noch hängig.

Mit der Rückweisung des Zusatzkredits II stehen dem Gemeinderat keine finanziellen Mittel zur Verfügung, um weitere Varianten oder eine zusätzliche öffentliche Mitwirkung und Auflage durchführen zu können. Gemäss dem kantonalen Baugesetz muss der Gemeinderat die Rückweisungsanträge prüfen und dem Einwoh-

nerrat an einer weiteren Sitzung zur abschliessenden Beschlussfassung vorlegen. Dem Einwohnerrat kann daher keine materiell wesentlich überarbeitete Variante zur abschliessenden Beschlussfassung vorgelegt werden. Entsprechende Varianten wurden im Rahmen der Runden Tische ausgearbeitet.

Laut Auskunft der Rechtsabteilung des kantonalen Departements Bau, Verkehr und Umwelt gelten bei einer Ablehnung des Rückweisungsantrags durch den Einwohnerrat im Rahmen der abschliessenden Beschlussfassung weiterhin die Bestimmungen der alten BNO. Bezüglich den Bestimmungen zu Hochhäusern entfallen damit § 7 und § 82 Abs. 2 BNO. Nach Einschätzung der Rechtsabteilung ist *eine erneute Rückweisung nur möglich, wenn neue materielle Punkte eingebracht werden können, die für den Zonierungsentscheid relevant wären.*

3.2 Grundlagen

Die Baugesetzgebung des Kantons Aargau enthält keine explizite Erwähnung des Hochhauses als Gebäudetyp. In der Brandschutzverordnung (BSV, Art. 1f) des Kantons ist das Hochhaus wie folgt definiert:

«Hochhäuser: Bauten, deren oberstes Geschoss mehr als 22 m über dem der Feuerwehr dienenden angrenzenden Terrain liegt, bzw. mehr als 25 m Traufhöhe aufweist».

Aufgrund der Ausgangslage stehen nur zwei Möglichkeiten zur Verfügung, mit der Rückweisung umzugehen, ohne dass eine zusätzliche Mitwirkung und Auflage durchgeführt werden muss. Diese wurden im Rahmen der Runden Tische ausgearbeitet:

Variante 0: Wie in der ursprünglich dem Einwohnerrat zum Beschluss vorgelegten Fassung der Nutzungsplanungsrevision vorgesehen.

Variante 1a: Gegenüber Variante 0 mit präzisierten Bestimmungen des § 7.

Der Stadtrat Brugg und der Gemeinderat Windisch schlagen ihren jeweiligen Einwohnerräten die Variante 1a vor, da damit ein tragbarer Konsens gefunden werden kann.

3.3 Variante 1a

Die Variante 1a beruht auf den Geltungssperimetern gemäss der ursprünglichen Beschlussvorlage, die auf Grundlage des Hochhauskonzeptes vom 3. Juni 2017 festgelegt wurden. Die Formulierungen des § 7 BNO zu den Hochhäusern wurde präzisiert, um damit die Qualitätsanforderungen an Hochhäuser noch genauer zu fassen.

3.3.1 Bestimmungen BNO:

(Änderungen gegenüber der Rückweisung vom 7. November 2018 sind **rot hervorgehoben**)

§ 7 Hochhäuser

¹ Als Hochhäuser werden Gebäude bezeichnet, die eine Gesamthöhe von 26 m überschreiten.

² In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind Hochhäuser auf der Grundlage eines rechtskräftigen Gestaltungsplans zulässig. Die Gebäudehöhen sind auf die im Bauzonenplan speziell angegebenen Höhenkoten in Meter über Meer (m. ü. M.) beschränkt.

³ Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist zwingend ein qualifiziertes Wettbewerbsverfahren durchzuführen. **Mit dem Wettbewerb sind insbesondere Im Rahmen des Wettbewerbs ist ein städtebauliches Konzept zu erarbeiten und insbesondere** folgende Fragen zu klären:

- a) Einpassung in **das Siedlungs- und Landschaftsbild sowie** den Siedlungskörper,
- b) **Massnahmen zur Klimaanpassung,**
- c) **Volumetrie Gliederung und Gestaltung der Volumen,**
- d) Materialisierung,
- e) Bezug zum Aussenraum,
- f) Bereicherung des Freiraums **und dessen Nutzbarkeit durch die Öffentlichkeit,**
- g) Ökologie, Nachhaltigkeit und Energie,
- h) Schattenwurf **und Lichtentzug**

- i) die Tag- und Nachtwirkung, insb. Reklamen und Beleuchtung,
- j) Nutzungen und
- k) Erschliessung / Mobilitätskonzept

⁴ Der Gemeinderat erlässt ein Hochhauskonzept, das bei der Planung, Projektierung und Bewilligung von Hochhäusern zu berücksichtigen ist.

⁵ Der Vertrag über die Abgeltung des Planungsmehrwerts gemäss § 4 BNO ist mit dem Baugesuch beizubringen.

§ 85 Wettbewerb

² Bei Hochhäusern sind zur Qualitätssicherung zwingend qualifizierte Wettbewerbsverfahren durchzuführen.

3.3.2 Inhalt Zonenplan

(zurückgewiesen gem. Beschluss Einwohnerrat vom 7. November 2018)

Hochhausperimeter mit maximalen Höhenkoten, differenziert nach Gebiet. Grundlage für die Perimeter und die Höhen bildet das Hochhauskonzept.

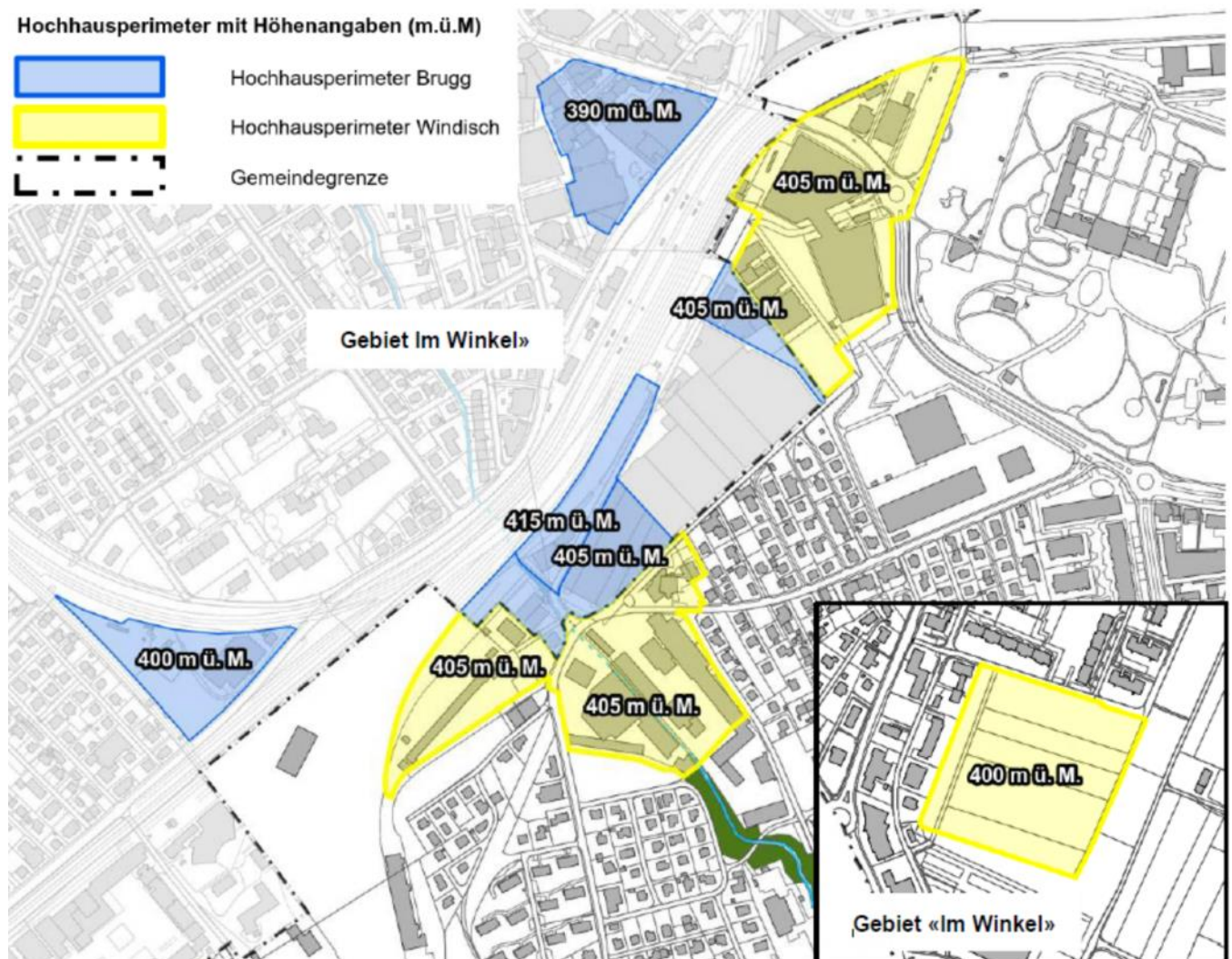


Abb. 4: Hochhausperimeter mit Höhenangaben (m.ü.M.), unverändert ggü. Rückweisung

Für weitergehende Erläuterungen wird auf das separate Faktenblatt verwiesen.

Wird die Variante 1a vom Einwohnerrat abgelehnt, bestehen keine Bestimmungen mehr für Hochhäuser und höhere Häuser in der BNO. § 7 und § 85 würden ersatzlos gestrichen. Bei künftigen Vorhaben für hohe Häuser

und Hochhäuser müssten jeweils Vorgehen und Inhalt erneut erarbeitet werden, mit beliebigem Resultat und ohne einheitliche Vorgaben.

4 Einfügen Anhang V in die BNO

Aufgrund der Rückweisung der Hochhausstandorte durch den Einwohnerrat wurden diese aus den zur Genehmigung eingereichten Plänen entfernt. Dabei wurde auch auf die Kennzeichnung der Hochhausstandorte in der Zone Campus ZC gemäss § 14 Abs. 6 BNO aus dem Plan verzichtet, welcher nicht von der Rückweisung betroffen war. Ebenso ist die abschliessende Abgrenzung der Zone Campus I im Plan nicht bezeichnet.

Zur besseren Verständlichkeit wurde der Anhang V in die BNO eingefügt, welcher einerseits Zone Campus und Zone Campus I wie in § 14 Abs. 4 abgrenzt und andererseits die Schraffur des Hochhausstandorts gemäss § 14 Abs. 6 ausweist. Im Rahmen der Genehmigung der BNO durch den Regierungsrat lag der Anhang V mit dieser Ausweisung der Zonenunterteilung und Hochhausstandort im Bauzonenplan nicht vor, sondern war einzig über die BNO Definitionen und die weiteren rechtskräftigen Planungen (z.B. Entwicklungsrichtplan Vision Mitte) abschliessend ersichtlich.

Das Einfügen des Anhangs ist rein formeller Art und bedeutet keine inhaltliche Änderung gegenüber der rechtskräftigen BNO bzw. des Bauzonen- und Kulturlandplans. Gemäss § 25 Abs. 3 lit. b BauG kann der Gemeinderat unwesentliche Änderungen beschliessen. Damit erübrigt sich auch eine öffentliche Auflage.

Auszug aus der BNO

§ 14

¹ Die Zone Campus ZC dient der Entwicklung des Bahnhofgebiets zu einem Ort von hoher städtebaulicher und urbaner Qualität mit einem klaren Nutzungsprofil.

² Folgende Nutzungen sind zulässig: Bildung, Dienstleistung, Gewerbe, Wohnen, Kultur/Freizeit, Erholung und Verkauf/Gastronomie.

³ In der ZC ist ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von maximal 3'000 m² zulässig. Die Verkaufsfläche einzelner weiterer Läden ist auf 800 m² beschränkt. Insgesamt sind Verkaufsflächen von maximal 5'000 m² zulässig. Fachmärkte sind ausgeschlossen.

⁴ Bezüglich minimaler Nutzungsanteile, Nutzungsanordnung, Bebauungsstruktur, Freiräume, Grünflächen, ökologischer Ausgleich, Energie und Parkierung gelten die Vorgaben des Entwicklungsrichtplanes im Sinne von § 10 BNO. Diese sind durch die Gestaltungspläne grundeigentümergebunden festzulegen. *Für das Gebiet ZC I ist ein minimaler Wohnanteil von 10 % und ein minimaler Anteil Kultur, Freizeit, Verkaufs- und Gastronomie von 5 % sicherzustellen.* Nutzungsübertragungen unter einzelnen Grundstücken sind im Grundbuch anzumerken.

⁵ Für Bauten ist die Energieversorgung mit erneuerbaren Energiequellen und die Bauweise nach Minergiestandard anzustreben.

⁶ *Im schraffierten Bereich* der ZC kann der Gemeinderat ein Hochhaus mit einer maximalen Höhenkote von 402.13 m ü. M. und einer anrechenbaren Geschossfläche von maximal 16'500 m² zulassen. Der minimale Wohnanteil im Hochhaus beträgt 15 %.

⁷ Parkieranlagen dürfen nur für die Nutzungen innerhalb des Perimeters des Entwicklungsrichtplans "VISIONMITTE" erstellt werden und sind vorwiegend unterirdisch anzulegen. Vorbehalten bleibt Abs. 8. Die Parkplätze sind zu bewirtschaften und weitgehend einer Mehrfachnutzung zuzuführen.

⁸ P+R-Abstellplätze können ebenerdig oder in einem Parkhaus angeordnet werden.



Abb. 5: Ausschnitt genehmigter Bauzonen- und Kulturlandplan Windisch, ohne Schraffur, Höhenkote, ZC I

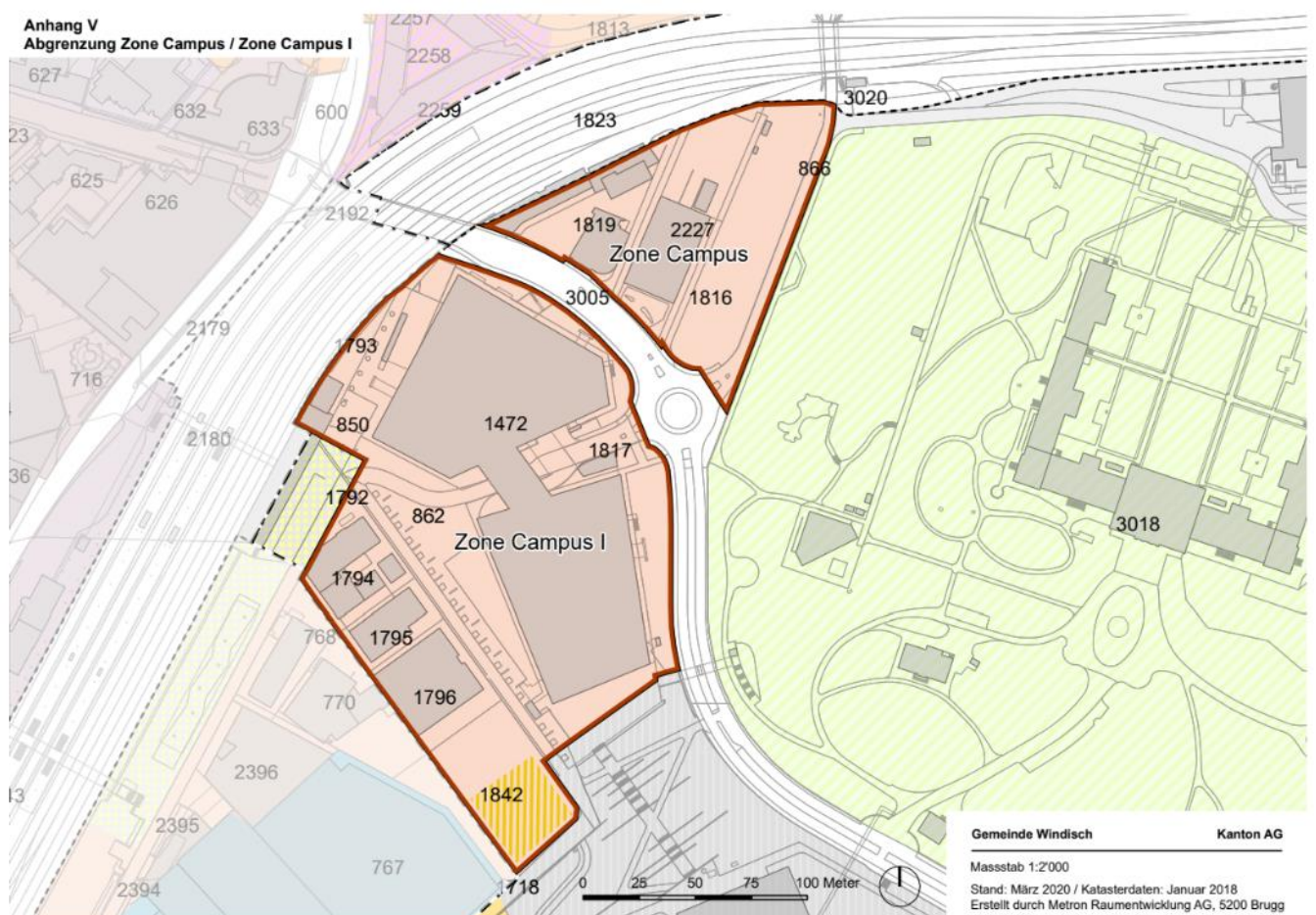


Abb. 6: Anhang V, neu

5 Motion „Zonenplanrevision“

Reto Candinas und Mitunterzeichnende haben am 15. Januar 2009 folgende Motion eingereicht:

1. Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland gesamthaft zu überprüfen und mit einer gezielten Revision an die aktuellen Rahmenbedingungen und Bedürfnisse anzupassen.
2. Als Grundlage für die Revision der Zonenplanung ist in Zusammenarbeit ein Leitbild zu erstellen, welches die wichtigsten Zielsetzungen festlegt und die Anliegen der Bevölkerung aufnimmt. Bei den Zielsetzungen ist eine regionale Abstimmung anzustreben.
3. Die Erarbeitung des Leitbildes und der Zonenplanrevision sind in enger Zusammenarbeit mit einer Fachkommission anzugehen. Ziel aller Planungsmassnahmen soll qualitativ hochstehendes, zukunftsgerichtetes Wohnen sein. Die Siedlungsstrukturen wie Grösse und Lage der Gebäude, Besonnung, landschaftliche Aspekte am Siedlungsrand, Minimierung störender Einflüsse wie Lärm, nachhaltiges Verkehrsmanagement, attraktive Infrastruktur und Freiflächen sollen in die Leitbilddiskussion aufgenommen werden.
4. Das für die Entwicklung der Gemeinde wichtige Gebiet „im Winkel“ soll als interessantestes zukünftiges Baugebiet prioritär behandelt werden. Die langfristige hochwertige Nutzung des Gebiets „im Winkel“ ist sicherzustellen.
5. Falls Auszonungen von Flächen an ungeeigneten Lagen ohne Entschädigungspflichten möglich sind, ist dies zugunsten von Neueinzonungen an hochwertiger Lage konsequent vorzunehmen (Kompensation).

Die Motion wurde vom Einwohnerrat am 24. März 2010 überwiesen.

Mit der Genehmigung der vorliegenden Rückweisungsänderungen kann die Motion abgeschrieben werden.

6 Folgekosten

Die zwei Anträge haben keine Kosten gemäss § 90 Gemeindegesetz (GG) zur Folge.

7 Ansprechpersonen

Für Fragen stehen Ihnen die folgenden Personen gerne zur Verfügung.

Ansprechperson des Gemeinderates Rosi Magon
Ansprechperson der Verwaltung Roland Schneider

Die Antworten werden allen Einwohnerrätinnen und Einwohnerräten via Axioma zur Verfügung gestellt.

8 Würdigung Gemeinderat

8.1 Teiländerung Bauzonenplan für die Parzelle 1288

Der Gemeinderat erachtet die Neuordnung der OeBA- und W2-N-Flächen als eine gesamthaft bessere Situation betreffend Erschliessung, Nutzungsanordnung und der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen.

8.2 Rückweisungsänderung Hochhäuserbestimmungen

Der Gemeinderat möchte den Bau von höheren Häusern und Hochhäusern mit klar vorgegebenen Prozessen und Kriterien an vorbestimmten Standorten ermöglichen und eine hohe Planungssicherheit für alle Beteiligten gewährleisten. Mit der vorgeschlagenen Variante 1a besteht die Möglichkeit, die Bestimmungen des § 7 zu präzisieren und den Perimeter unverändert zu belassen gemäss zurückgewiesenem Hochhausperimeter.

8.3 Einfügen Anhang V in die BNO

Mit dem Einfügen des Anhangs V in der BNO werden die Bestimmungen von § 14 BNO zur Zone Campus ZC besser verständlich. Eine inhaltliche Änderung ergibt sich dadurch nicht.

8.4 Motion „Zonenplanrevision“

Mit der Genehmigung der Rückweisungsänderung der Hochhäuserbestimmungen kann die immer noch hängige Motion «Zonenplanrevision» aus dem Jahr 2010 abgeschrieben werden.

9 Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat wie folgt Beschluss zu fassen:

- 1 Die Teiländerung des Bauzonen- und Kulturlandplans für die Parzelle 1288 wird genehmigt.
- 2 Die Rückweisungsänderung der Hochhausbestimmungen gemäss Variante 1a wird genehmigt.
- 3 Die Aufnahme des Anhangs V in die Bau- und Nutzungsordnung wird zur Kenntnis genommen.
- 4 Die Motion «Zonenplanrevision» aus dem Jahr 2010 wird abgeschrieben.

Windisch, 13. September 2021

GEMEINDERAT WINDISCH



Heidi Ammon, Gemeindepräsidentin



Marco Wächter, Gemeindeschreiber I

Aktenauflage:

- Planungsbericht Teiländerung Bauzonenplan Parzelle 1288 (Stand 13. September 2021)
- Plan Teiländerung Bauzonenplan Parzelle 1288 (Stand 13. September 2021)
- Planungsbericht Rückweisung Hochhauskonzept (Stand 16. September 2021)
- Arbeitspapier Rückweisung Hochhausthematik, Variante 1a (Stand 25. November 2019)
- Hochhauskonzept (Stand 3. Juni 2016)
- Plan Hochhausstandorte (Stand 14. September 2021)
- Synopse BNO Hochhaus-Bestimmungen (13. September 2021)
- Anhang V
- Bauzonen- und Kulturlandplan
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- Motion „Zonenplanrevision“