

Gestaltungsplan «Via Romana»

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Windisch

1. April 2022

Stand für die öffentliche Auflage



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

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: swisstopo)

Dieser Bericht ist für einen doppelseitigen Ausdruck gelayoutet

Inhaltsverzeichnis

	Zusammenfassung	7
1	Planungsgegenstand und Ziele	9
1.1	Ausgangslage	9
1.2	Zielsetzung der Planung	9
1.3	Inhalt der Planung	10
2	Rahmenbedingungen	10
2.1	Planungsgebiet	10
2.2	Rechtliche Rahmenbedingungen	11
2.3	Planerische Rahmenbedingungen	12
2.4	Weitere Rahmenbedingungen	16
3	Grundsätze des Richtprojekts	19
3.1	Situation und Bebauungskonzept	19
3.2	Nutzung, Materialisierung und Energie	20
3.3	Freiraumkonzept	21
3.4	Einpassung ins Ortsbild	22
3.5	Einflüsse auf die Nachbarschaft	22
3.6	Umgang mit geschütztem Objekt Restaurant Waage	23
3.7	Verkehr und Erschliessung	25
3.8	Lärm	28
3.9	Klangraumgestaltung	29
4	Planungsinhalte	31
4.1	Erläuterungen zum Situationsplan 1:500	31
4.2	Erläuterungen zu den Sondernutzungsvorschriften (SNV)	32
4.3	Interessenabwägung zu den Einflüssen auf die Nachbarschaft	39
5	Organisation und Verfahren	41
5.1	Organisation und Beteiligte	41
5.2	Verfahren	41
5.3	Gutachterverfahren Richtprojekte	42
5.4	Mitwirkung der Bevölkerung	42
5.5	Kantonale Vorprüfung	42
6	Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV	44
	Abbildungsverzeichnis	45

Beilagen

- Studie «Haus Restaurant Waage» vom 21.11.2019, Metron Architektur AG
- Richtprojektdossier «Via Romana» vom 08.07.2021, Metron Architektur AG
- Stellungnahme Klangraumgestaltung GP Sonne und GP Via Romana Windisch vom 26.02.2021, Kopitsis Bauphysik AG

Zusammenfassung

Das Areal «Via Romana» 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 «Via Romana» zu.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass die geplante bauliche Entwicklung auf dem Areal «Via Romana» 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 der Durchwegung und Erschliessung des Areals werden auch die in dieser Hinsicht angestrebten Verbesserungen erreicht. Die Schaffung einer Ladenfläche in unmittelbarer Zentrumsnähe trägt zur gewünschten Aktivierung und Belebung bei, die beiden Baukörper mit überwiegender Wohnnutzung entsprechen voll und ganz der Innenentwicklungsstrategie der Siedlungsentwicklung gemäss kantonalem Richtplan.

Parallel zur vorliegenden Planung erfolgte die Erarbeitung des Gestaltungsplans für das gegenüberliegende Areal «Sonne». 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 «Via Romana» festgelegt werden. Eine Lösung für den Umgang mit dem geschützten Objekt Restaurant zur Waage wurde aufgezeigt; die Minimierung der Beeinträchtigung für die auf dem Areal vorhandene Legionslagermauer durch Begrenzung der Tiefgaragenfläche gewährleistet.

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 «Via Romana», dem Situationsplan und den Sondernutzungsvorschriften (SNV), die Qualität eines wichtigen Bausteins für die Zentrumsentwicklung von Windisch grundeigentümerverbindlich gesichert werden.

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Ausgangslage

Das Areal «Via Romana» 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 «Sonne», das lediglich durch die Zürcherstrasse vom Areal «Via Romana» getrennt ist, ebenfalls eine Entwicklung stattfinden.

Die beiden Projekte weisen aufgrund der Nähe zueinander 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 Gestaltungsplans «Sonne».

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 «Via Romana» bildet die Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan.

1.2 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. Um eine gewisse Belebung des Strassenraums zu erhalten, ist ein Mindestanteil publikumsorientierter Nutzungen auf Erdgeschossniveau mit Ausrichtung auf die Zürcherstrasse anzuordnen. Die beiden Projekte sind im Rahmen des Gutachterverfahrens planerisch zu koordinieren.

Das Projekt «Via Romana» soll zudem mit der quartierzugewandten Seite auf die Körnung des Bestandes reagieren und sich mit dessen Aussenräumen verzahnen. 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 Ausnutzungsziffer beträgt 1.2 - 1.5.

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.

1.3 Inhalt der Planung

Um die Ziele erreichen zu können, enthält der Gestaltungsplan grundeigentümergebundliche 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 «Via Romana» qualitativ überbaut wird.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Planungsgebiet

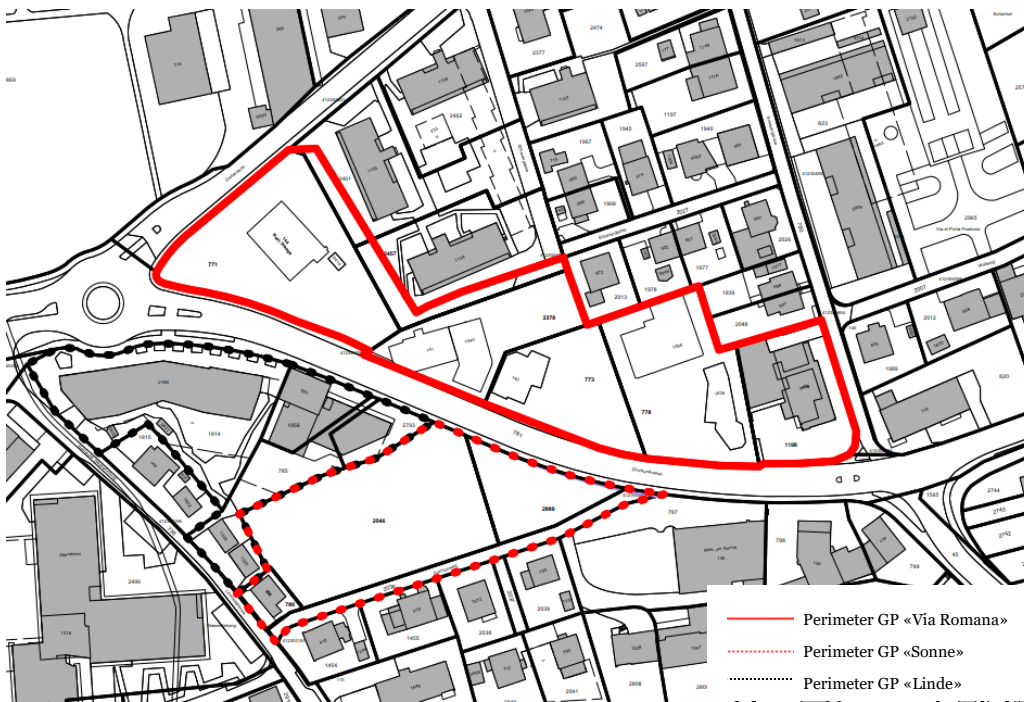


Abbildung 1: Situationsplan mit Perimeter GP «Via Romana», «Sonne» und «Linde» (Quelle: Metron)

Der Bearbeitungsperimeter des Gestaltungsplans «Via Romana» umfasst die Parzellen Nrn. 771, 773, 778, 1198 und 2378, zusätzlich erstreckt er sich über Teile der Parzellen Nrn. 2457 und 2461. Der Perimeter umfasst eine Fläche von rund 8'130 m². Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich der Perimeter des Gestaltungsplans «Sonne», 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 zonierte (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 «Via Romana» wird ein Beitrag zur Innenentwicklung des Siedlungsgebiets von Windisch geleistet (Richtplankapitel S 1.2, Plananweisung 2.). Es wird im Rahmen des Gestaltungsplans, bzw. des zugrunde liegenden Richtprojekts, mit einem Entwicklungsbeitrag von rund 120 zusätzlichen Einwohnenden gerechnet.

Kantonales Baugesetz (BauG)

Der Gestaltungsplan (GP) ist ein Planungsinstrument des kantonalen Baugesetzes. Der GP präzisiert die Nutzungsplanung einer Gemeinde für ein spezielles Gebiet. Gemäss § 21 Abs. 1 BauG können Gestaltungspläne erlassen werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht oder eine Gestaltungsplanpflicht dies erfordert.

Gemäss § 21 Abs. 2 BauG ist es im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich, von den Nutzungsplänen einer Gemeinde abzuweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Nutzungsplanung Gemeinde Windisch

Die Nutzungsplanung (NuPla) der Gemeinde Windisch wurde jüngst überarbeitet und vom Regierungsrat am 18. Dezember 2019 genehmigt. Gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan befindet sich das Planungsgebiet in der Zentrumszone Windisch (ZeW). In der ZeW sind gemäss § 13 BNO dreigeschossige Bauten mit einer Gesamthöhe von 14 m zulässig. Sie dient gemäss § 15 BNO der baulichen Erneuerung und zeitgemässen Entwicklung des Zentrums zu einem Ort von hoher städtebaulicher und urbaner Qualität.

Das Gebiet ist mit der Bestimmung «Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraums» (§ 8 BNO) überlagert, die der Aufwertung dieser stark belasteten Strassenabschnitte dient. 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.

Im Norden ragt der GP-Perimeter leicht über den Bereich mit Gestaltungsplanpflicht hinaus, bzw. in die Parzellen Nrn. 2457 und 2461 hinein. Diese sind der Wohnzone 3 (W3) zugewiesen.

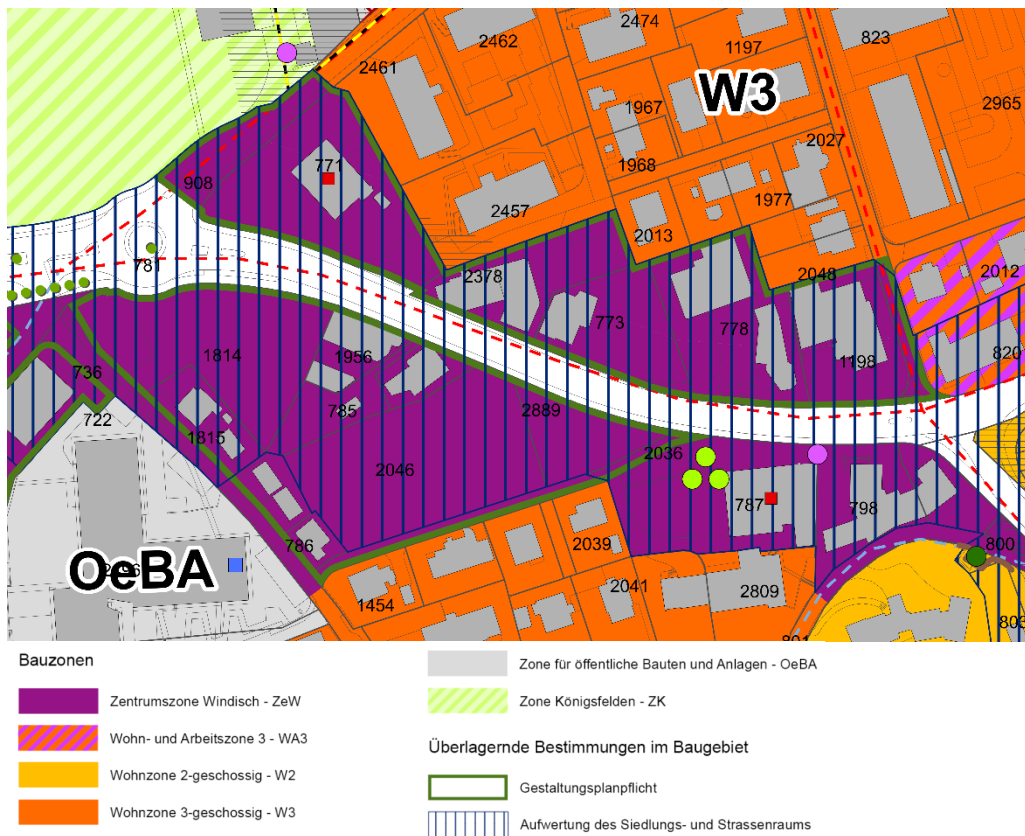




Abbildung 3: Ausschnitt aus dem KGV Richtplan Strasse. Punkt: Standort Via Romana (Quelle: Metron Verkehrsplanung AG)

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 zur Aufwertung der Zürcher- und Mülligerstrasse 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.

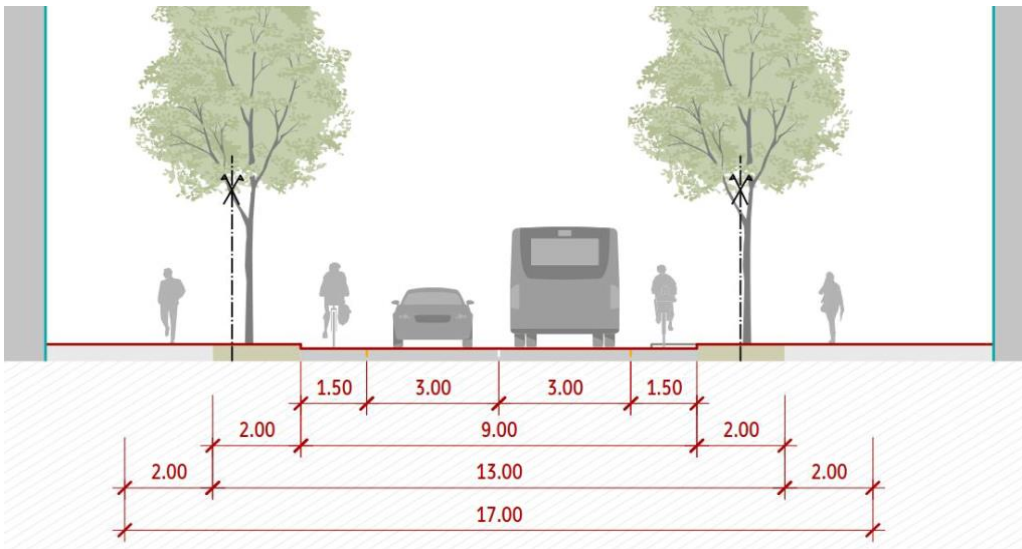


Abbildung 4: Querschnitt gem. Vostudie Zürcherstrasse K117 (Quelle: Metron Verkehrsplanung AG)

Im Rahmen der Vorstudie wurde die Fahrbahn neu dimensioniert (vgl. Abb. 3), 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 Vostudie Situationsplan (Quelle: MetronVerkehrsplanung AG)

Für das Areal «Via Romana» kann die Erschliessung von Besucherparkplätzen, die Anlieferung mit Lieferwagen oder die Zufahrt für Umzugsfahrzeuge und dergleichen an zwei Stellen mit einem Rechts-Rechts-System über die Kantonsstrasse K117 abgewickelt werden. Die LKW-Anlieferung für die vorgesehene Verkaufsfläche im Kopfbaus des Neubaus an der Zürcherstrasse erschliesst sich über die Dorfstrasse. Die Haupterschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist rückwärtig über die Scheuergasse organisieren und mündet zuletzt in einer Tiefgarage.

Auf der Nordseite des Areals «Sonne» wird die kommunale Strasse «Sonnenweg» zum Vollanschluss mit Trottoirüberfahrt an die K117 ausgebaut.

2.4 Weitere Rahmenbedingungen

Öffentlicher Verkehr

Das Areal ist der ÖV-Güteklasse C zugeordnet. In einer Gehdistanz von 5 Minuten befinden sich die Haltestellen Breiti und Zentrum, die durchgehend im 30'-Takt bedient werden, von und zum Bahnhof Brugg.

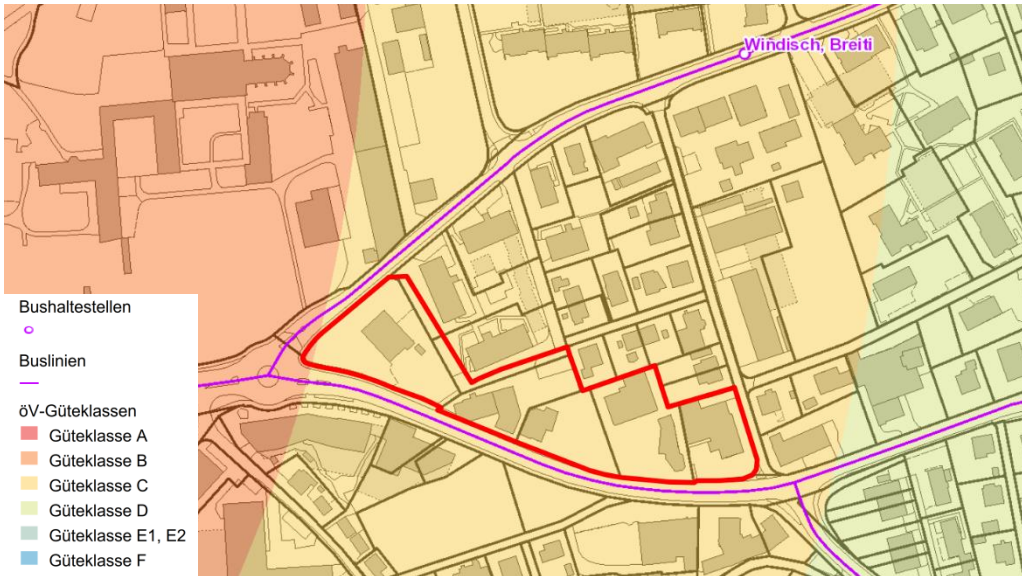


Abbildung 7: ÖV-Güteklassen mit Planungsgebiet (Quelle: Kanton Aargau)

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.



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

Es ist im Gestaltungsplanperimeter mit wichtigen römischen Überresten zu rechnen, deshalb sind sämtliche Grabungen frühzeitig an die Kantonsarchäologie zu melden. Im Bereich des Gestaltungsplans Via Romana ist konkret eine Legionslagermauer lokalisiert. 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.

Naturgefahren

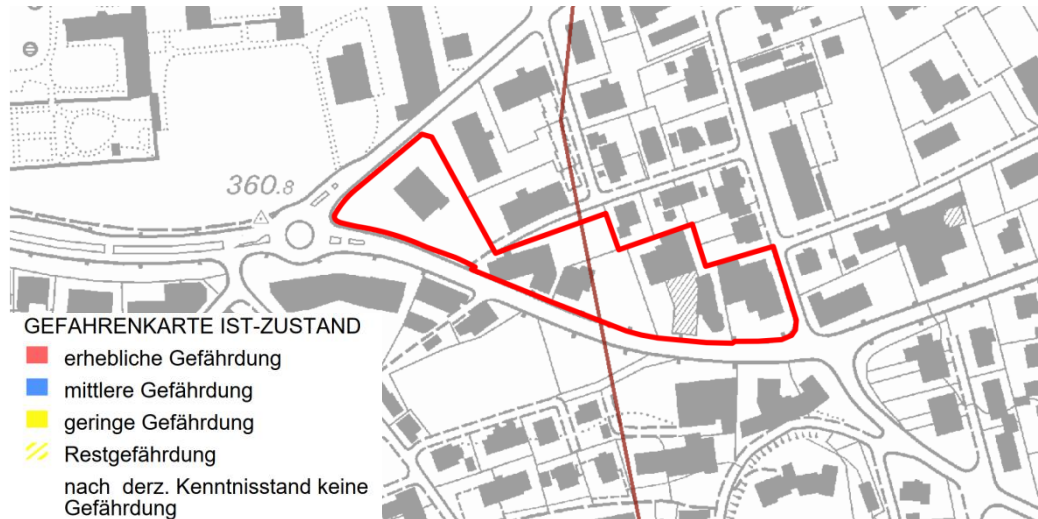


Abbildung 9: Ausschnitt Gefahrenkarte mit Planungsgebiet rot bandiert (Quelle: Kanton Aargau)

Gemäss Gefahrenkarte des Kantons Aargau für die Gemeinde Windisch liegt für das Gestaltungsplangebiet keine Gefährdung vor.

Gewässerschutz

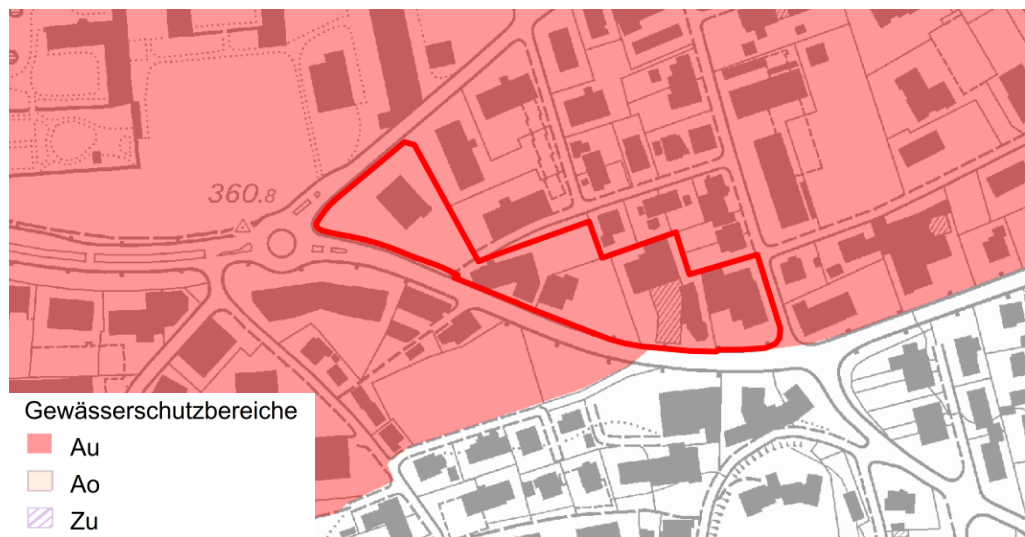


Abbildung 10: Ausschnitt Gewässerschutzkarte mit Planungsgebiet rot bandiert (Quelle: Kanton Aargau)

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 Grundwasser-

spiegel 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 Reduktion der Durchflusskapazität maximal 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 Parzelle liegt in einem Bereich, der kritisch für Überschreitungen der Lärmgrenzwerte ist. Der Immissionsgrenzwert wird im betroffenen Abschnitt der Zürcherstrasse an vielen Gebäuden überschritten. Die Problematik des Verkehrslärms wurde deshalb in die Planung einbezogen.

Das Richtprojekt sieht diverse Anpassungen an die Lärmsituation vor (vgl. Kap. 3.7). Damit kann der massgebende Grenzwert voraussichtlich eingehalten werden.

Sind alle zumutbaren Lärmschutzmassnahmen ergriffen worden und können die Grenzwerte dennoch nicht eingehalten werden, kann gem. 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 «Via Romana» 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 rückwertig 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 Areal «Via Romana» liegt im Spannungsfeld unterschiedlicher Standortqualitäten: Einerseits zeichnet sich das Areal an zentraler Lage mit guter ÖV-Erschliessung, Einkaufsmöglichkeiten in der nahen Umgebung, der Fachhochschule FHNW in Gehdistanz und attraktiver Nachbarschaft zum Königsfelder Park aus. Auf der anderen Seite belastet die vielbefahrene Zürcherstrasse das Grundstück auf der Südseite.

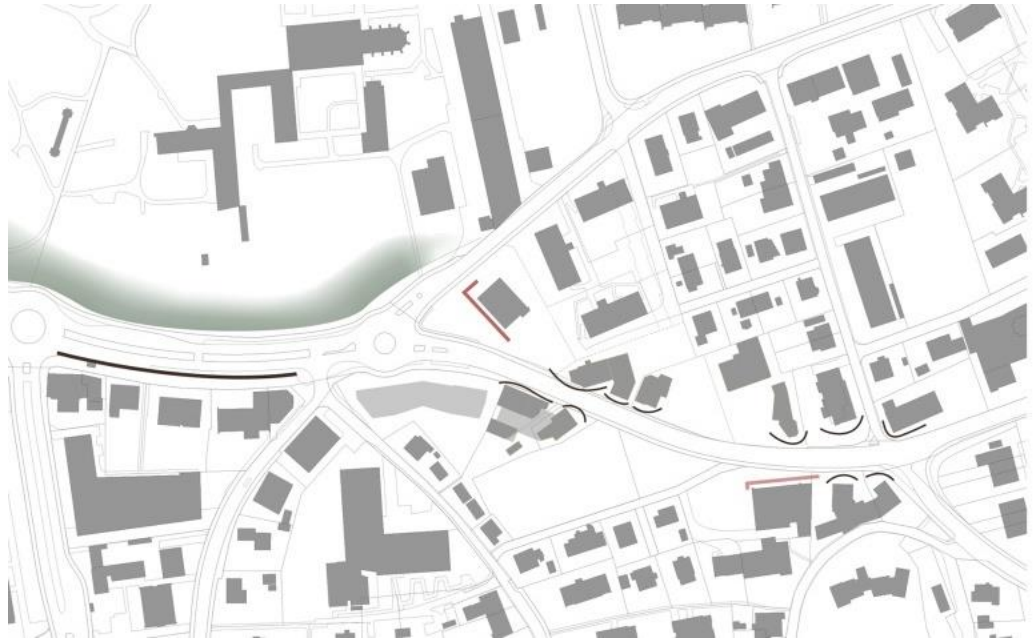


Abbildung 11: Städtebau Bestand (Quelle: Metron Architektur AG)

Mit der Herausforderung, die unterschiedlichen Qualitäten aber auch Anforderungen aus lärmschutztechnischer Sicht städtebaulich und architektonisch umzusetzen, wird ein Ensemble aus zwei Gebäuden vorgeschlagen, das einen klaren Abschluss zur Zürcherstrasse definiert und einen ruhigen Wohnhof im Übergang zum angrenzenden Quartier umfasst. Durch die Abtreppung zur Strasse und im Hof wird das Volumen gestaffelt und in seiner Grösse visuell verkürzt.

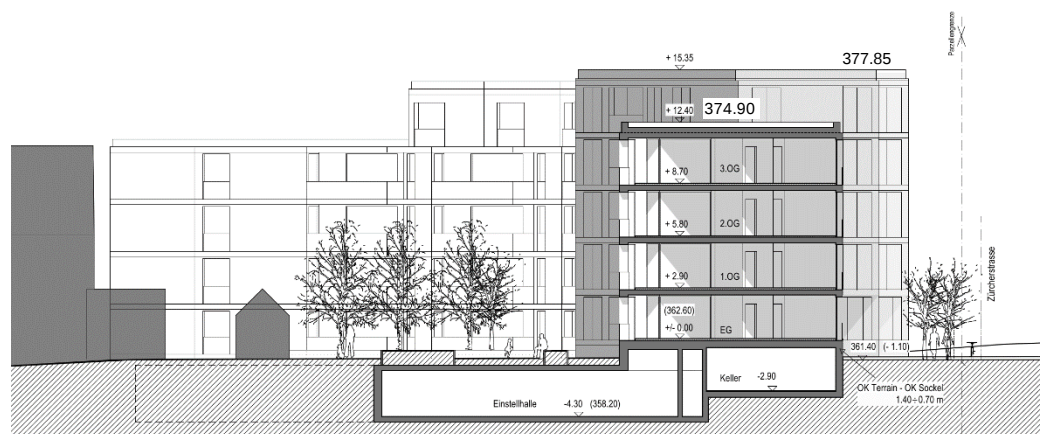


Abbildung 12: Schnitt Nord-Süd (Quelle: Metron Architektur AG)

Ein Höhenversatz in der Geschossigkeit ist einerseits angemessene Reaktion zum Restaurant zur Waage als historisches bäuerliches Vielzweckgebäude, und bindet andererseits das Volumen im Übergang zum Königsfelder Park mit ein. Die zweite Höhenstafelung beim quartierbezogenen Haus im Osten reagiert mit der reduzierten Geschossigkeit auf den kleineren Massstab des angrenzenden Quartiers.

3.2 Nutzung, Materialisierung und Energie

Nutzung

Im Gebäudeensemble, bestehend aus einem strassenbegleitenden Gebäude entlang der Zürcherstrasse und einem quartierbezogenen Gebäude mit Ost-West Ausrichtung, sind, mit Ausnahme einer Ladenfläche im Kopfbau, Wohnungen im mittleren Segment geplant. Durch die Lage im Umfeld der Hochschule, nahe dem Zentrum Windischs und dem attraktiven Königsfelder Park, sind insbesondere Kleinwohnungen vorgesehen sowie Hochparterre-Wohnungen im Bereich der Zürcherstrasse. Als ergänzendes Angebot ist im Erdgeschoss des Kopfbaus (West) eine Verkaufsnutzung eingeplant mit einer Ladenfläche von rund 220 m². Als idealer Standort für eine publikumsorientierte Nutzung steht die Ladenfläche in direkter Nachbarschaft zum Restaurant zur Waage mit seinem gastronomischen Angebot und seiner Aussenwirtschaft im Sommer.



Abbildung 13: Situationsplan Areal «Via Romana» (Quelle: Metron Architektur AG)

Materialisierung

Die Gebäudevolumen im Richtprojekt werden durch die Staffelung der Fassadenflucht entlang der Zürcherstrasse und im Wohnhof visuell strukturiert. Eine zusätzliche Strukturierung der Fassaden soll durch eine differenzierte Materialisierung erreicht werden, die den Quartierbezug herstellt und die Massstäblichkeit der Fassaden bricht.

Energie

Im Vordergrund steht die Nachhaltigkeit mit qualitativ hochwertigen Produkten und dem schonenden Umgang mit Ressourcen in der Langzeitbetrachtung. Der Grösse und Bedeutung der Überbauung entsprechend, werden in den weiteren Planungsphasen sinnvolle Systeme zur Energieerzeugung wie Grundwassernutzung und Erdsonden überprüft. Auf den begrünten Flachdächern als «fünfte» Fassade ist eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung vorgesehen.

3.3 Freiraumkonzept

Die Parameter für die Umgebungsgestaltung haben sich folgenderweise präzisiert:

- Urbane Wirkung des von Fassade zu Fassade reichenden Strassenraumes
- Räumliche Aufweitung gegenüber dem Restaurant Sonne
- Präzise, segmentweise, rhythmische Baumpflanzungen entlang der Zürcherstrasse, koordiniert mit dem gegenüberliegenden GP «Sonne»
- Grosszügiger Freiraum um das Restaurant Waage
- Lineare Setzung der Bäume an der Dorfstrasse
- Nach Norden, im Innern der Überbauung, wird ein ruhiger Hofbereich geschaffen, dessen frei gruppierte Bäume einen Kontrast zur Weite des Strassenraumes bilden
- Massstabsbildung durch differenzierte Bodengestaltung. Referenzen finden sich im näheren Umfeld: z.B. in der Klosteranlage oder vor dem Restaurant Sonne.

Bäume

Eine wesentliche Qualität des Ortes soll durch das Miteinander von Gebäuden und Bäumen erreicht werden. Die Bäume als «freie Gestalten» im Raum kontrastieren die Bauten durch ihre Dynamik, etwa durch die jahreszeitlichen Ausprägungen, das Spiel des Windes etc.

Im Innern, die Überdeckung der Tiefgarage von einem Meter berücksichtigend, sollen flachwurzelnde Baumarten mit lichten Kronen verwendet werden (z.B. Birke, Föhre, Schnurbaum, Bohnenbaum).

Entlang der Zürcherstrassen und beim Restaurant Waage werden die Baumarten auf den Bestand bzw. auf das Gegenüber abgestimmt.

Beläge

Im Gegensatz zu Asphalt ermöglicht der Pflasterstein funktionale, ästhetische und ökologische Möglichkeiten um reiche, lebendige Bodenflächen hervorzubringen. Die Klosteranlage Königsfelden bietet dafür zahlreiche Referenzen.



Abbildung 14: Referenzbeispiele verschiedener Pflasterbeläge (Quelle: Hansjörg Jauch Landschaftsarchitektur)

Durchwegung, Aufenthalt und Spiel

Über den Hofbereich sind Zürcherstrasse, Dorfstrasse und Scheuergasse miteinander verbunden. Abgewandt vom Strassenlärm, schaffen die Bäume und die Struktur der Sitz- und Spielmauern kleinräumige Spiel-, Ruhe- und Aufenthaltszonen.

Parkierung, Anlieferung, Veloabstellplätze

Die Parkplätze um das Restaurant Waage, die Anlieferung für Restaurant und Ladenfläche im Kopfbau des westlichen Neubaus bedingen grosse Verkehrsflächen. Ihre Gliederung, Strukturierung und teilweise Begrünung erfolgt durch unterschiedliche Interpretationen von Pflasterbelägen. Die Veloabstellplätze sind den Hauszugängen zugeordnet.

3.4 Einpassung ins Ortsbild

In der städtebaulichen Darstellung ist der neue Strassenraum im Zusammenhang mit den Gebäuden aus dem Gestaltungsplan «Sonne» dargestellt. Die Neubauten fassen und definieren den Strassenraum entlang der Zürcherstrasse mit einer Torsituation bei den Kopfbauten und anschliessender räumlicher Aufweitung mit freier Sicht in den Königsfelder Park. Durch den Wechsel und das Zusammenspiel der Gebäudevolumetriem auf beiden Seiten der Zürcherstrasse mit Durchsichten wird eine Rhythmisierung des Strassenraums erzielt. Die Unterbrüche zwischen den Gebäuden lassen Einblicke in die begrünten Wohnhöfe mit Quartiersorientierung zu, ausserdem unterstützen diese die natürliche Klimatisierung der Höfe im Sommer.



Abbildung 15: Neuer Strassenraum (Quelle: Metron Architektur AG)

Zum Schutz der Privatsphäre in den Erdgeschosswohnungen werden diese als Hochparterre ausgebildet und vom Strassenniveau abgesetzt. Durch einen Hofzugang via Treppenhaus sind alle Wohnungen direkt mit dem Innenhof verbunden.

3.5 Einflüsse auf die Nachbarschaft

Durch die vorgesehene Bebauung entlang der Strasse entstehen für die 2. Bautiefe Vorteile wie beispielsweise ein markant verbesserter Lärmschutz, die Aufwertung des Aussenraums oder die Verbesserung der Versorgungssituation (Ladengeschäft). Andererseits ist sie aber auch vom Schattenwurf durch die neue Bebauung negativ betroffen.

Die Beschattung der Nachbarliegenschaften ist nach Analyse des 2-Stunden-Schattens als nicht unzumutbar einzuschätzen, wobei die Parzelle Nr. 2457 am stärk-

ten betroffen ist. In der Interessenabwägung können zudem verschiedene Punkte angeführt werden, die für eine Bebauung gemäss Richtprojekt sprechen (vgl. Kap. 4.3).

3.6 Umgang mit geschütztem Objekt Restaurant Waage

Ausgangslage

Das Restaurant zur Waage an der Zürcherstrasse 15 in Windisch mit Baujahr 1819 wurde als bäuerlicher Vielzweckbau im spätbarocken Stil erbaut und bereits seit 1881 als Speisewirtschaft genutzt. Das Gebäude ist im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege Aargau eingetragen.

Im Rahmen einer Studie wurde eine gesamtheitliche Betrachtungsweise bzw. eine zukünftige Strategie im Umgang mit dem Haus Restaurant zur Waage aufgezeigt.

Fazit Analyse

Die heutige Erscheinung ist insbesondere das Resultat verschiedener «unmassstäblicher» Anbauten im rückwärtigen Bereich. Dies ist vor allem in der Seitenansicht (Dorfstrasse) als «Überformung» unter dem abgeschleppten Dach deutlich erkennbar (vgl. Abb. 15).



Abbildung 16: «Überformung» des historischen Gebäudeteils von 1819 (gelb), Bestandsfoto (Quelle: Metron Architektur AG)

Gelb dargestellt ist die «Überformung» des historischen Gebäudeteils von 1819 durch den rückwärtigen Anbau unter dem abgeschleppten Dach. Im Konzept der Studie wird die «Überformung» zurückgebaut. Die historische Laube im Nord-Osten des bäuerlichen Vielzweckbaus von 1819 ist heute nicht mehr vorhanden, resp. wurde durch die späteren Anbauten abgebrochen.

Konzept

Das Konzept der Studie basiert auf den ursprünglichen funktionalen Gebäudeeinheiten von Hauptgebäude, rückwärtiger Laube und additiven Scheunen-Anbauten, die durch den Rückbau der überformten Gebäudeteile wieder klar in Erscheinung treten. In Analogie an die historische Gebäudeaufteilung von Hauptgebäude, rückwärtiger Laubenfront und angegliederten Scheunenbauten sieht die Studie drei formgebende Haus- teile vor (vgl. Abb. 16).

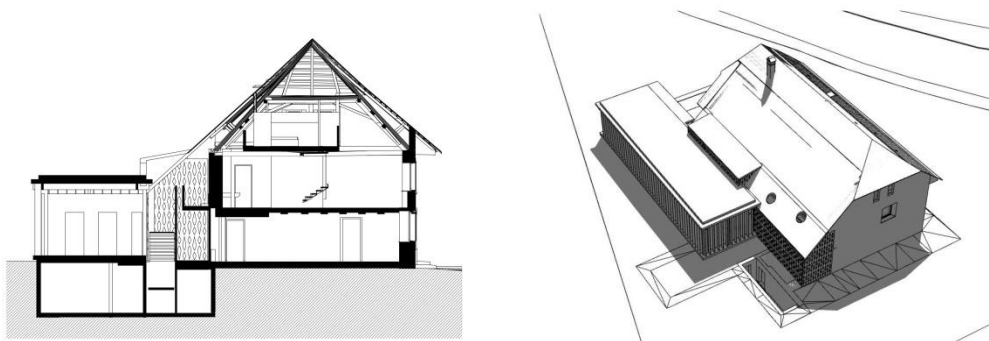


Abbildung 17: Schnitt und Schrägansicht Erweiterung gemäss Studie (Quelle Metron Architektur AG)

In der Neuinterpretation wird das Hauptgebäude weiterhin als zentraler Ort der Gastronomie genutzt, die Laube als «Zwischenraum» und Vermittler von Hauptgebäude und eingeschossigem, filigranem Pavillon Neubau mit Küche und Gartensaal. Durch den Rücksprung des neuen Anbaus gegenüber der Dorfstrasse wird eine deutliche Verbesserung der Situation gegenüber dem heutigen Zustand für die Nachbarschaft Königsfelden und die Klosterscheune erreicht. Bei der Entwicklung wurde die Publikation «Arbeitshilfe zur Eingliederung von Neu-, Um- und Anbauten in Ortskernen und Weilern» (BVU) berücksichtigt.

Die heutige Gastronomie Restaurant Waage im Erdgeschoss bleibt erhalten, zusätzlich sind in den oberen Geschossen vier Business-Apartments vorgesehen. Die Umgebungs- und Platzgestaltung des Restaurants wird gegenüber dem heutigen Zustand deutlich aufgewertet und durch eine attraktive Aussenwirtschaft ergänzt.

Die Business-Apartments als Spezialnutzung verfügen über eine untere Ebene mit Wohn-/ Essbereich und eine obere Ebene im Dach als Schlafbereich. Die Möglichkeit einer lärmabgewandten Lüftung der Schlafbereiche im Obergeschoss z.B. durch eine Schlepplukarne oder ein Dachflächenfenster wird im Rahmen einer konkreten Projektierung zusammen mit der Denkmalpflege überprüft und ausgearbeitet.

Archäologie

Der Planungssperimeter liegt im direkten Umfeld des Legionslagers «Vindonissa» und tangiert mit der Legionslagermauer ein äusserst bedeutendes kulturelles Erbe. In Anbetracht der archäologischen Bedeutung der Legionslagermauer wurde bereits im Richtprojekt in Zusammenarbeit mit der Kantonsarchäologie das Untergeschoss so verkleinert, dass der Erhalt des bedeutenden kulturellen Erbes gewährleistet werden kann. Mittels Sondierung konnte zudem im Bereich der Tiefgaragenzufahrt die konkrete Lage der Mauer bestimmt und die Rampe demzufolge präzise an die Gegebenheiten und die Bedürfnisse betreffend Erhalt angepasst werden.



Abbildung 18: Untergeschoss Richtprojekt mit Verlauf Legionslagermauer (Quelle: Metron Architektur AG)

3.7 Verkehr und Erschliessung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts wurden mehrere Erschliessungsvarianten erarbeitet und gegeneinander abgewogen. Die Varianten wurden mit dem Kanton (BVU, Abt. Verkehr) vorbesprochen. Aus dem Variantenstudium liessen sich folgende Grundsätze ableiten:

- Ein Vollanschluss an die hoch belastete Kantonsstrasse ist bei einem Strassenquerschnitt ohne Mehrzweckstreifen nicht möglich, da die Linksabbiegebeziehungen den Verkehrsfluss erheblich stören.
- Untergeordnete Anschlüsse an die Zürcherstrasse sind lediglich mit einer «rechts-rechts-Lösung» möglich

Basierend auf den Vorgaben des Kantons die Bestvariante (vgl. Abb. 8) als Grundlage für die Erarbeitung des Richtprojekts festgelegt. Die Variante sieht einen untergeordneten Anschluss mit einer «rechts-rechts-Lösung» auf die Zürcherstrasse vor. Da auf der Zürcherstrasse keine Linksabbiegebeziehungen zugelassen werden und beim Knoten Mülligenstrasse kein Kreisell geplant ist, muss die Einfahrt für Fahrzeuge aus Richtung Brugg kommend über die Dorfstrasse/Scheuergasse abgewickelt werden. Da das Linksabbiegen Richtung Gebenstorf nur via Umweg über den Kreisell Dorfstrasse möglich ist, sollen über die Scheuergasse auch Ausfahrten zugelassen werden, da der Umweg via Kreisell angesichts der Stauerscheinungen in den Spitzenstunden wenig Akzeptanz finden würde.

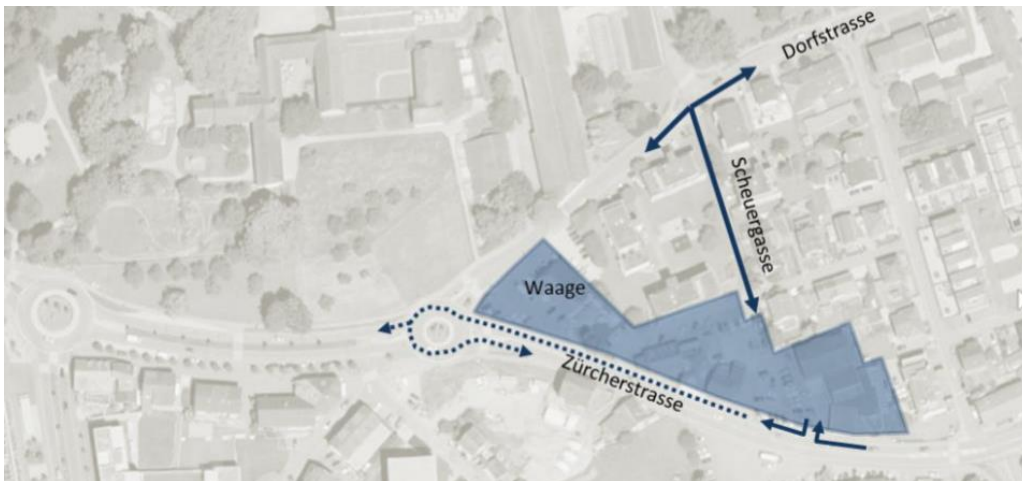


Abbildung 19: Erschliessung für den MIV
(Quelle: Metron Verkehrsplanung AG)

Anlieferung Gewerbenutzung und Restaurant Waage

Die Anlieferung für die Gewerbenutzung im Kopfbau im Westen der neuen Bebauung und für das Restaurant Waage wird über die Dorfstrasse (Einfahrt) und die Zürcherstrasse (Ausfahrt) abgewickelt. Für ausfahrende Fahrzeuge auf die Zürcherstrasse ist das Linksabbiegen nicht gestattet («rechts-rechts-Lösung»). Der Schleppkurvennachweis für das Anlieferungsregime wurde erbracht (vgl. Abb. 19).

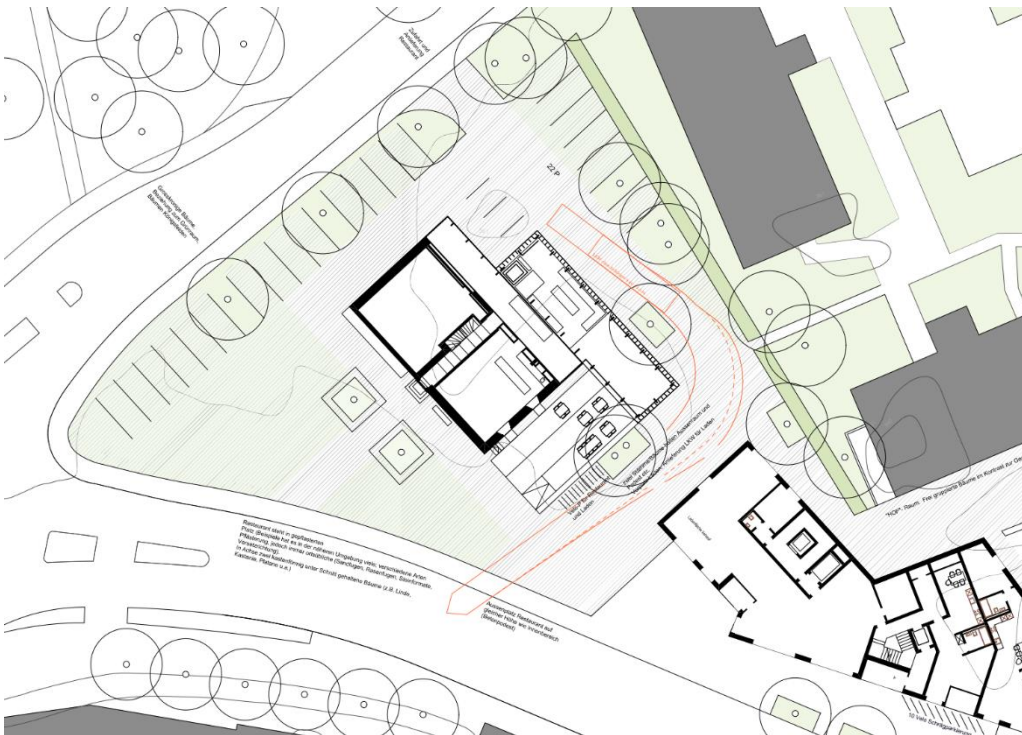


Abbildung 20: Schleppkurvennachweis Anlieferungsregime Gewerbefläche und Restaurant Waage (Quelle: Metron Architektur AG)

Parkierung MIV

Gem. kantonalen und kommunalen Rechtsgrundlagen richtet sich die Berechnung der Anzahl Parkfelder nach der VSS-Norm SN 640 281, wobei für Wohnnutzungen das vereinfachte Verfahren Anwendung findet. Gemäss Anhang IV BNO Windisch liegt das Planungsgebiet in der Parkierungszone B, für Bewohner sind 70-100 % der Parkfelder nach Norm zu erstellen, für Beschäftigte 30-50 % und für Besucher/Kunden 20-70 %.

Zudem ist eine Unterschreitung des Minimalbedarfs an Parkplätzen unter der Bedingung eines Mobilitätskonzepts, eines periodischen Controllings der Umsetzung und der rechtlichen Sicherstellung des Mobilitätskonzepts möglich.

Je nach Berechnungsart (Anzahl Wohnungen oder BGF) ergeben sich **für die Neubauten** die folgenden Parkfeldzahlen (Wohnen und Dienstleistung zusammen):

- Nach Anzahl Wohnungen (64 Wohnungen): 51 - 83 Parkfelder
- Nach BGF (7'342 m² Wohnen, 224 m² Dienstleistung): 58 - 93 Parkfelder

Das Richtprojekt für die Neubauten sieht **total 59 Parkplätze** (3 davon oberirdisch für Besucher) vor und liegt damit für beide Berechnungsarten inkl. Dienstleistungen innerhalb der geforderten Anzahl Parkplätze.

Für das Restaurant Waage sind eine Gastronomienutzung und zusätzlich Business-Apartments geplant. Zählt man die Parkplätze der Nutzungen zusammen, ergibt sich ein **Total von 15 - 33 Parkplätzen**, die sich beim Restaurant zur Waage befinden müssen. Das Richtprojekt sieht 22 Parkplätze vor und liegt damit innerhalb der geforderten Anzahl.

Veloabstellplätze

Gem. BNO Windisch sind an zweckmässiger Lage genügend gedeckte Abstellplätze bereitzustellen. Die Berechnung der notwendigen Anzahl richtet sich nach der VSS-Norm 640 065. Bei Wohnbauten ist ein Veloabstellplatz pro Zimmer vorzusehen. Die übliche Praxis der Gemeinde Windisch ist, lediglich die ganzen Zimmer für die Berechnung zu verwenden. Die Velo-Abstellplätze für Besucher sind in diesem Richtwert enthalten.

Bei Verkaufsgeschäften sind zum einen die Geschossfläche und zum anderen die Verkaufsfläche massgebend. Bei den Mitarbeiterparkfeldern handelt es sich automatisch um Langzeitparkfelder und bei den Kundenparkfeldern um Kurzzeitparkfelder.

Bei Restaurantnutzungen sind die Geschossflächen massgebend. Bei den Mitarbeiterparkfeldern handelt es sich automatisch um Langzeitparkfelder und bei den Kundenparkfeldern um Kurzzeitparkfelder.

Anzahl Wohnungen				Anzahl Veloabstellplätze		
1.5-Z.	2.5-Z.	3.5-Z.	4.5-Z.		Kurzzeit	Langzeit
7				7		
	24			48		
		29		87		
			4	16		
Zwischentotal				158	47	111
Verkaufsgeschäft						
Mitarbeitende (1P pro 100m² GF)						
224m ²				2		2
Kunden (3P pro 100m² VF)						
224m ²				7	7	
TOTAL				167	54	113

Abbildung 21: Berechnung Anzahl Veloabstellplätze für die Neubauten (Quelle: Metron Verkehrsplanung AG)

Anzahl Wohnungen		Anzahl Velo-abstellplätze	
2.5-Z.		Kurzzeit	Langzeit
4	8		
Zwischentotal	8	2	6
Restaurant			
Mitarbeitende (1P pro 100m2 GF)			
374m2	4		4
Kunden (1.5P pro 100m2 GF)			
374m2	6	6	
TOTAL	18	8	10

Abbildung 22: Berechnung Anzahl Veloabstellplätze für das Restaurant Waage (Quelle: Metron Verkehrsplanung AG)

Fuss- und Veloverkehr

Die Verkehrsachse entlang der Zürcherstrasse ist aus heutiger Sicht nur unzureichend auf die Bedürfnisse des Fuss- und Veloverkehrs ausgerichtet.

Auf dem Abschnitt der Zürcherstrasse zwischen Kreisel Dorfstrasse und Einmündung Mülligerstrasse verläuft eine kommunale Velo-Hauptroute. Die von Westen bis zum Kreisel Dorfstrasse verlaufende kantonale Route soll bis und mit Mülligerstrasse verlängert werden. Als Schwachstelle eingetragen ist der Kreisel Dorfstrasse. Eine kommunale Hauptroute verläuft ebenfalls über die Dorfstrasse sowie über die Lindhofstrasse und den Sonnenweg. Die Dorf- und Zürcherstrasse sind gem. KGV der Gemeinde Windisch auch Hauptrouuten für den Fussverkehr.

Zentral ist daher die Verbindung von Zürcher- und Dorfstrasse für den Fussverkehr sowie die Verbesserung der Situation entlang der Zürcherstrasse. Durch die Berücksichtigung der Vorstudie zur K117 und der Ausbildung eines grosszügigen Strassenraums kann diesen Erfordernissen Rechnung getragen werden. Die Fussverkehrsverbindungen durch das Areal werden durch die städtebauliche Setzung der Baukörper ermöglicht und damit die Verbindung der Zürcherstrasse und der Dorfstrasse über die Scheuergasse sichergestellt.

Entsorgung

Im Richtprojekt sind Entsorgungsstellen in Form von Containerplätzen an der Zürcherstrasse vorgesehen. Diese sind zwischen den Baubereichen A1 und A2, A2 und B2 sowie östlich von B2 angeordnet. Die abschliessende Anordnung der Entsorgung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Die Entsorgung muss jedenfalls abseits der K 117 stattfinden, d.h. das Entsorgungsfahrzeug darf nicht auf der K 117 halten.

3.8 Lärm

Als Reaktion auf die vielbefahrene Zürcherstrasse wurden bereits auf der städtebaulichen Ebene die beiden Gebäude mit einer Lärmtypologie ausgebildet. Durch die strassenbegleitende Gebäudesetzung und das klammerartige quartierbezogene Gebäude im Osten wird ein ruhiger Wohnhof ausgebildet (vgl. Abb. 22). Die Wohnungen werden jeweils als «Durchwohner» mit zusammenhängendem Wohn-Essraum geplant, so dass lärmempfindliche Räume wie Schlafzimmer gegen den Hof angeordnet werden.

Gegen die befahrene Zürcherstrasse mit einer südorientierten Strassenfassade sind Loggien vorgesehen, die nicht nur den Innenraum attraktiv erweitern, sondern zugleich durch die Raumtiefe einen akustischen Filter für den Wohnraum bilden.

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 «Via Romana» und «Sonne» 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 Waage 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.

Folgende baulichen und gestalterischen Lärmschutzmassnahmen wurden im Richtprojekt integriert:

- Alle Wohnungs-Grundrisse zum «Durchwohnen» konzipiert
- Lärmempfindliche Räume auf der lärmabgewandten Hof-Seite
- Alle Wohnungen mit kontrollierter Lüftung
- Loggien bei allen Wohnungen zur Zürcherstrasse mit lärmabsorbierenden Massnahmen wie Brüstung > 1.20m, schallabsorbierende Decke, Tiefe > 2m
- Lärmschutzmassnahmen an Balkonen: z.B. Verglasung gegen Zürcherstrasse
- Alle Wohnungen können lärmabgewandt natürlich belüftet werden



Abbildung 23: städtebauliche Setzung mit ruhigem Wohnhof (Quelle: Metron Architektur AG)

4 Planungsinhalte

4.1 Erläuterungen zum Situationsplan 1:500

Im Gestaltungsplan wird zwischen Genehmigungs- 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 andern 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.

Der **Baubereich A1** liegt teilweise in der Wohnzone 3. Innerhalb dieses Baubereichs ist im 1. Vollgeschoss des westlichen Kopfbaus eine Verkaufsnutzung geplant (vgl. Kapitel 3.2). Gemäss Art. 21 Abs. 2 BauG kann ein Gestaltungsplan von der allgemeinen Nutzungsplanung abweichen, wenn dadurch die zonenmässige Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (vgl. Kap. 4.3.)

Entlang der Zürcherstrasse wird die Stellung der Bauten zur Strasse und damit die Ausbildung des Strassenraums mittels **Pflichtbaulinien** festgelegt. Diese gelten 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 und insbesondere auf den Verlauf der Legionslagermauer festgelegt. Mit Ausnahme der unterirdischen Zufahrt zur Tiefgarage im Bereich der Scheuergasse wird diese durch das Richtprojekt nicht tangiert.

Der Bereich 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.

Die Bereiche **Restaurant Waage** und **Erweiterung Restaurant Waage** legen die Lage des geplanten Erweiterungsbaus fest. Die Studie zur Erweiterung wurde mit Vertretern der Ortsbildpflege sowie der kantonalen Denkmalpflege abgesprochen. Wesentlich sind die Rückversetzung gegenüber der Klosterscheune sowie die Wiederaufnahme des Laubenthemas, gekoppelt mit der teilweisen Wiederherstellung des Ursprungszustandes des Gebäudes Restaurant Waage gemäss der Studie «Haus Restaurant zur Waage» vom 21. November 2019.

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 Hof** und **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** an der Scheuergasse und die Standorte für die **oberirdische Parkierung**. Zusätzlich enthält der Situationsplan die Standorte der geplanten **Veloabstellplätze**. Die Anbindung an das übergeordnete Fusswegnetz wird mittels der **öffentlichen Fusswegverbindungen** festgelegt. Die **Anlieferung Gewerbenutzung** für LKW und die **Zufahrten ab Zürcherstrasse** entsprechen der Vorstudie K117 und sind damit konform mit den Anforderungen des BVU, Abt. Verkehr.

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 «Via Romana» vom 08.07.2021 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 und das Restaurant Waage gesamthaft auf 8'100 m² beschränkt, dies entspricht der ausgewiesenen aGF des Richtprojekts Neubauten und der Studie Restaurant Waage (aGF Neubauten: 7'274 m², Restaurant Waage 684 m², gesamt 7'958 m²) plus rund 2 %, um einen gewissen Spielraum bei der Projektierung zu erhalten. Der minimale Anteil von 5 % Kultur, Freizeit, Verkaufs- und Gastronutzungen gem. Abs. 2 orientiert sich an der Zone Campus gem. § 14 BNO.

§ 5 Baubereiche für oberirdische Gebäude

Oberirdische Bauten sind in den im Situationsplan bezeichneten Baubereichen anzuordnen. Davon ausgenommen sind Bauten und Anlagen gemäss Abs. 2. Entlang der Zürcherstrasse sind keine vorspringenden Gebäudeteile erlaubt (vgl. § 8).

§ 6 Baubereich für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten

Für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten wird ebenfalls ein Baubereich definiert. Dieser respektiert wesentlich den Verlauf der Legionslagermauer und tangiert diese einzig im Bereich der Zufahrt Tiefgarage. Der Bereich schliesst auch die Baubereiche für oberirdische Gebäude mit ein.

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 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 «Sonne» abgestimmt und ermöglichen so die Erstellung gleichberechtigter Bauten auf beiden Seiten der Zürcherstrasse und die Fassung und Ausbildung eines zentrumsgerechten Strassenraums.

Das massgebende Terrain liegt innerhalb der Baubereiche bei rund 361 m ü.M. (Höhenlinien DTM 2014). Damit ist eine maximale Gesamthöhe von rund 15 m (Baubereiche A1/B1, 376.20 m ü.M.), bzw. 18 m (Baubereiche A2/B2, 379.10 m ü.M.) möglich. Damit besteht genügend Spielraum für allfällige Abweichungen bei der genauen Eruierung des massgebenden Terrains und für Anpassungen im Rahmen des Bauprojekts.

§ 8 Pflichtbaulinie

Mit der Pflichtbaulinie wird die Erstellung der strassenbegleitenden Neubaute im Unterabstand zur Zürcherstrasse ermöglicht. Gleichzeitig wird die Setzung der durch Rücksprünge gebrochenen Strassenfassade gemäss Richtprojekt als wesentliche Qualität gesichert. Dabei besteht ein Spielraum von Abweichungen von der Pflichtbaulinie um bis zu 50 cm innerhalb der Baubereichsgrenzen. Im Zusammenspiel mit dem gegenüberliegenden Projekt GP «Sonne» wird damit ein präzise gefasster Strassenraum geschaffen.

§ 9 Restaurant Waage

Die Bestimmungen basieren auf der Studie «Haus Restaurant zur Waage» der Metron Architektur AG. Diese wurde unter Einbezug von Vertretern der Ortsbildpflege sowie der kantonalen Denkmalpflege erarbeitet. Die Umgebungsgestaltung ist auf einen überzeugenden Übergang in das angrenzende Gebiet Königsfelden und eine sehr gute Gesamterscheinung hin zu optimieren. Allfällige Ausstattung für das Gartenrestaurant hat – wie die restliche Umgebung – zur sehr guten Gesamterscheinung beizutragen. Beschattung ist primär durch vegetative Elemente zu schaffen.

Die maximale Höhenkote für Bauten innerhalb des Bereichs «Erweiterung Restaurant Waage» ist auf 370 m ü.M. beschränkt. Damit wird der gemäss Studie vorgesehene zurückversetzte Anbau ermöglicht und gesichert, dass dieser bezüglich Höhe angemessen gegenüber dem Bestandesbau zurücktritt.

Wesentlich ist die Aufwertung der Umgebung des Restaurants Waage. Im Richtprojekt wurde aufgezeigt, wie mittels Zonierung in unterschiedliche Beläge eine Aufwertung erreicht werden kann (unterschiedliche Pflastersteinbeläge, in Anlehnung an

den angrenzenden Bereich Königsfelden). Um eine integrale Betrachtung und die Einfügung der teilweise betriebsnotwendigen Gestaltungselemente (z.B. Verhinderung direkte Ausfahrt auf Zürcherstrasse) optimal zu gewährleisten, ist zur Qualitätssicherung eine Fachperson aus dem Bereich Landschaftsarchitektur miteinzubeziehen.

§ 10 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.

§ 11 Bauliche Regelung Parzelle Nr. 1198

Die betroffene Parzelle ist der Zentrumszone gemäss § 15 BNO Windisch zugewiesen. Diese enthält spezifische Regelungen zur städtebaulichen und urbanen Qualität sowie zur zulässigen, zentrumsgerechten Nutzung. Es ist kein öffentliches Interesse gegeben, das überdies die Erarbeitung eines zusätzlichen Gestaltungsplans für die einzelne Parzelle erfordert. Für diese werden daher mit dem Gestaltungsplan die Bestimmungen der Zentrumszone gemäss § 15 BNO Windisch festgelegt.

C Gestaltungsanforderungen für Bauten und Freiräume

§ 12 Gesamtwirkung

Die Erarbeitung der Detailfragen rund um die Farbgebung und Materialisierung, Signaletik 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 rhythmisierte Fassadengestaltung entlang der Zürcherstrasse soll gemäss Gutachterverfahren zur optischen Brechung der langen Fassade beitragen. Zusätzlich zu den mit der Pflichtbaulinie (§ 8) vorgegebenen Rücksprüngen ist diese mit geeigneten Gestaltungsmitteln zu rhythmisieren. Denkbar sind dafür unter anderem wechselnde Strukturen, Materialien oder Farbgebung.

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. Der **Bereich Hof** soll nach Fertigstellung eine hohe Aufenthalts- und Gestal-

tungsqualität aufweisen. Insbesondere zu beachten ist die Wahl hochwertigen Spielgeräts, eine sorgfältige und nachhaltige Materialwahl sowie eine geeignete Bepflanzung (einheimische, standortgerechte Pflanzen).

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. 370 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. Als wasserdurchlässige Beläge gelten beispielsweise Chaussierungen, Kiesflächen, Drainasphalt, Sickersteine, Pflasterungen mit offenen Fugen u.ä. Insbesondere Aussenparkplätze sind entsprechend zu erstellen. Sollten nicht alle Bereiche für Befestigung nötig sein, können diese zugunsten der begrünten Flächen reduziert werden.

Die **begrünten 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.

Der Perimeter des Gestaltungsplans betrifft auch Teile der Parzellen Nr. 2461 und 2457, deren Aussenraum durch die Gestaltung der Aussenräume im Rahmen des Gestaltungsplans tangiert wird. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um für die Epoche der Bebauung typischen unternutzten Rasenflächen («Abstandsgrün»).

Im Rahmen des Baugesuchs wird aufzuzeigen sein, wie die betroffenen Aussenräume nach der Erstellung der Bauten im Rahmen des Gestaltungsplans ausgestaltet und in Stand gesetzt werden. Es ist eine gestalterisch gute Lösung der Übergänge anzustreben.

§ 15 Vorzone Zürcherstrasse

Die Vorzone Zürcherstrasse ist auch Element des gegenüberliegenden Gestaltungsplans «Sonne». 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.

Die öffentliche Fusswegverbindung (Abs. 2) hat gemäss Vorstudie K117 eine Mindestbreite von 2 m aufzuweisen. Im Bereich des Grünstreifens zwischen Fahrbahn und Fusswegverbindung ist diese daher grundbuchrechtlich zu sichern.

Das geforderte geeignete Mass an Gestaltungselementen (Abs. 3) 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 der Vorzone bildet die Vorstudie zur K177 (Zürcherstrasse).

§ 16 Bepflanzung

Die Baumpflanzungen im Bereich der Dorfstrasse und dem Restaurant Waage sind grundeigentümerverbindlich festgelegt. Damit wird ein wesentlicher Aspekt der Aussenraumqualität gemäss Richtprojekt in diesem Bereich gesichert.

Der Nachweis der ausreichenden Überdeckung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen. Eine ausreichende Überdeckung ist im Bereich von Baumpflanzungen ab ca. 100 cm, im Bereich anderer Begrünungen ab durchschnittlich 50 cm Bodenmaterial (Unter- und Oberboden) gegeben. Dämmungen, Abdichtungen, Drainschichten etc. können nicht zur Überdeckung dazugezählt werden.

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 grundeigentümerverbindlich festgelegt. Die übrigen Bepflanzungen können zu Gunsten eines Projektierungsspielraums frei angeordnet werden, das Richtprojekt ist dabei richtungsweisend. Es sind mindestens 10 weitere klimaresistente, standortgerechte Bäume zu pflanzen, wobei Standorte ohne Unterbauung zu bevorzugen sind.

§ 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

Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt über eine bereits bebaute Parzelle an der Scheuer-gasse. Um die Zufahrt verbindlich zu sichern, ist diese mittels Grunddienstbarkeit im Rahmen der Baueingabe zu sichern.

Massgebend für die Erschliessung ab der Zürcherstrasse ist die Vorstudie zur Zürcherstrasse K117. Die untergeordneten Zufahrten ab der Zürcherstrasse gemäss Art. 4 betreffen Anlieferung, Warenumschlag, sowie die Erschliessung von Besucherparkplätzen. Der Bereich Vorzone Zürcherstrasse ist dabei in jedem Fall freizuhalten und darf nicht durch parkierende oder rangierende Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

Die Anlieferung für LKW ab der Dorfstrasse zur Gewerbenutzung im Kopfbau der neuen Überbauung ist im Falle eines etappierten Vorgehens spätestens mit dem Baugesuch für die Neubauten im Baubereich A sicherzustellen.

§ 19 Öffentliche Fusswege

Die öffentlichen Fusswege stellen die Anbindung an das übergeordnete Fusswegnetz sicher und ermöglichen die angemessene Durchwegung des Areals, insbesondere in Nord-Süd Richtung. Damit wird auch die Anbindung des dahinterliegenden Quartiers an die Zürcherstrasse sichergestellt.

§ 20 Parkierung für Personenwagen

Die Parkierung im Bereich des Restaurants Waage ist besonders hinsichtlich § 9 Abs. 4 anzuordnen.

Die Elektromobilität spielt voraussichtlich in Zukunft eine grössere Rolle. Um für eine steigende Nachfrage nach Lademöglichkeiten vorbereitet zu sein, sind Möglichkeiten zur Nachrüstung von Ladestationen gemäss dem SIA-Merkblatt 2060, Ausbaustufen A+B zu schaffen:

Ausbaustufe A: Einrichtung von Ausbaureserven:

- Leere Leitungsinfrastruktur für Elektrizität und für Kommunikation (Leerrohre und Kabeltragsysteme).
- Platzreserve im Verteiler für die elektrischen Schutzeinrichtungen und allfällige Stromzähler.

Ausbaustufe B: Einrichtung der Anschlussleitung (Gebäudezuleitung) für minimal 60% aller Parkfelder.

§ 21 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 Regelung verhindert die übermässige Erstellung von Veloabstellplätzen und ermöglicht eine bedarfsgerechte Umsetzung. 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.

Um für eine steigende Nachfrage nach Lademöglichkeiten vorbereitet zu sein, sind Möglichkeiten zur Nachrüstung von Ladestationen gemäss dem SIA-Merkblatt 2060, Ausbaustufen A+B zu schaffen:

Ausbaustufe A: Einrichtung von Ausbaureserven:

- Leere Leitungsinfrastruktur für Elektrizität und für Kommunikation (Leerrohre und Kabeltragsysteme).
- Platzreserve im Verteiler für die elektrischen Schutzeinrichtungen und allfällige Stromzähler.

Ausbaustufe B: Einrichtung der Anschlussleitung (Gebäudezuleitung) für minimal 50% der Abstellplätze für die Fahrräder von Bewohnern (nur für Wohngebäude).

E Umwelt

§ 22 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 Gebäudeseite).

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.

Zur weiteren Reduktion von Lärmemissionen wurden Anforderungen an die Tiefgarageneinfahrt formuliert. Damit wird verhindert, dass der ruhige und Hofbereich (lärmabgewandte Seite der Zürcherstrasse) übermässig mit Lärm belastet wird.

§ 23 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 oberirdische Gebäude 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 oberirdische Gebäude befinden (Restaurant Waage, Gebäude auf Parzelle Nr. 1198) gelten die Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung.

§ 24 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

§ 25 Archäologie

Dem Erhalt des archäologischen Erbes ist hohe Priorität beizumessen. Im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts wurden bereits Massnahmen getroffen, um Eingriffe in die Legionslagermauer, die sich im Perimeter befindet, zu verhindern. Für die Erschliessung des Gebiets wurde nach Abwägen verschiedener Varianten die Erschliessung über die Scheuergasse für am besten geeignet erachtet.

In Zusammenarbeit mit der Kantonsarchäologie konnte die Zufahrt so geplant werden, dass diese ohne Beeinträchtigung der Legionslagermauer erstellt werden kann. Im weiteren Verlauf der Projektierung und der Erstellung von Bauten ist im Rahmen von Bodeneingriffen mit der Kantonsarchäologie Kontakt aufzunehmen. Speziell sensible Bereiche sind die Einfahrtsrampe zur Tiefgarageneinfahrt, der Bereich Kopfbau (Baubereich A1) sowie der Untergrund im Bereich des Restaurants Waage.

Speziell im Bereich des Kopfbaus ist die Lage der Neubauwand im Untergeschoss auf Grundlage der Grabungserkenntnisse auszujustieren. Fundamente im Bereich Kopfbau und Restaurant Waage sind mit der Kantonsarchäologie abzusprechen.

G Etappierung

§ 26 Etappierung

Die etappierte Umsetzung des Gestaltungsplans ist möglich. Konkret ist vorgesehen, in zwei Etappen den Bereich Restaurant Waage unabhängig von der Neubebauung zu

realisieren. Jede Etappe muss, um unbefriedigende Zwischenstände zu vermeiden, das für einen Gestaltungsplan geforderte, bessere Ergebnis (vgl. § 21 BauG) erreichen.

Unabhängig von der Realisierung einzelner Etappen ist die Anlieferung für das Restaurant Waage, bzw. die Gewerbenutzung im Kopfbau im Westen der Neubauten zu ermöglichen. Die öffentliche Fusswegverbindung zwischen dem Restaurant und der Neubebauung ist zusammen mit der Neubebauung zu erstellen, bzw. es ist zumindest ein Provisorium zur Verfügung zu stellen.

H Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen

§§ 27-29 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 § 28 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. Eine Abweichung vom Gestaltungsplan darf nicht dazu führen, dass Bestimmungen aus der BNO übertreten werden.

Der Gestaltungsplan hat eine viel dichtere Normierung als ein normaler Nutzungsplan. Er richtet sich - wie vorliegend - häufig nach einem Richtprojekt. § 3 Abs. 3 SNV legt fest, dass Abweichungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens möglich sind. Dieser Tatsache wird mit § 28 SNV Rechnung getragen. Die möglichen Abweichungen werden im GP auch so zum Ausdruck gebracht, dass gewisse Genehmigungsinhalte nur schematisch im Plan bezeichnet sind, um den nötigen Spielraum zu erhalten. Weiter ist zu beachten, dass § 28 SNV verlangt, dass solchen Abweichungen keine privaten Interessen entgegenstehen dürfen. In § 67 BauG ist dies kein alleiniges Erfordernis. Die privaten Interessen werden dort in die Gesamtinteressenabwägung aller privaten Interessen einbezogen.

4.3 Interessenabwägung zu den Einflüssen auf die Nachbarschaft

§ 21 BauG schreibt vor, dass Abweichungen in einem Sondernutzungsplan u.a. erfordern, dass die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Gemäss § 9 Abs. 6 BNO werden zwei zusätzliche Geschosse als bewilligungsfähig erachtet, wenn dadurch u.a. die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Gestaltungsplan wird im Baubereich A1 innerhalb der Wohnzone 3 – abweichend von der Grundordnung – eine gewerbliche Nutzung ermöglicht.

Die Abweichungen in einem Sondernutzungsplan dürfen gemäss Bundesgerichtsentscheiden generell nicht dazu führen, dass die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts entleert wird. Dies ist im vorliegenden Gestaltungsplan «Via Romana» nicht der Fall. Es sind keine Interessen erkennbar, welche dieser marginalen Aufweichung der Zone W3 in der südlichen Ecke der Parzelle Nr. 2457 entgegenstehen würden.

Im Gegenteil ist ein hohes öffentliches Interesse an einer belebenden, publikumsorientierten Erdgeschossnutzung innerhalb des Zentrums gegeben. Die konkrete Anordnung der Verkaufsnutzung, im Gegenüber zum Restaurant Waage, ist wegen der Synergien Betreffend Erschliessung und Anlieferung schlüssig und sinnvoll. Zur Eindämmung allfälliger negativer Einflüsse ist in diesem Bereich aber dem Immissionschutz gegenüber der angrenzenden Nachbarschaft eine erhöhte Sorgfalt zu widmen.

Im vorliegenden Gestaltungsplan wird zudem eine Erhöhung gegenüber der Grundnutzung um ein (Baubereiche A1/B1), respektive zwei Vollgeschosse (A2/B2) ermöglicht.

Das Aargauische Baurecht kennt (im Gegensatz zum Zürcher Recht) keine maximale zulässige Dauer des Schattenwurfs auf eine Nachbarliegenschaft. Praxisgemäss wird im Rahmen einer Beurteilung aber in analoger Weise auf einen mittleren Wintertag abgestellt und als Richtgrösse eine Beschattung von zwei Stunden geprüft. Die mittleren Wintertage fallen auf den 8. Februar und den 3. November.

Das Baudepartement hat in einem Entscheid vom 13. April 2017 unter Hinweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung festgehalten, dass diese Zweistundenregelung nicht starr anzuwenden sei und immer die Beschattung eines ganzen Gebäudes meine. Bei der Beurteilung der Beeinträchtigung der Nachbarschaft sind demnach stets die Umstände des Einzelfalls und insbesondere die gesamten öffentlichen Interessen zu berücksichtigen, die eine Erhöhung der Beschattung rechtfertigen können.

Im vorliegenden Fall sind speziell folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- § 8 der BNO der Gemeinde Windisch gibt für den GP-Perimeter die Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraums vor. Die Aufwertung verfolgt u.a. die Ziele, raumbildende Bebauungsstrukturen mit städtebaulich integriertem Lärmschutz zu erstellen, was mit dem vorliegenden GP auf gelungene Art und Weise erreicht werden kann.
 - Durch die dichte Bauweise wird zusätzlicher Wohnraum innerhalb der bereits bestehenden Bauzone geschaffen. Dies entspricht voll und ganz der im kantonalen Richtplan und im Raumplanungsgesetz geforderten Siedlungsentwicklung nach innen.
 - Die Erarbeitung der Richtprojekte zu den beiden gegenüberliegenden GPs «Sonne» und «Via Romana» wurde in einem Gutachterverfahren durch verschiedene Fachexperten begleitet. Die städtebauliche Setzung der Gebäude und damit die Fassung und Strukturierung des Strassenraums wurden dabei als wesentliche Qualität eingeordnet. Die beiden Bebauungen bilden durch die Setzung und Höhenentwicklung ein ausgewogenes Gegenüber.
 - Durch den GP wird die im Richtprojekt vorgesehene Aufwertung des Aussenraums im Bereich Hof verbindlich vorgegeben und die Situation gegenüber dem heutigen Zustand (Parkfelder Autohaus) deutlich attraktiver.
 - Die Gemeinde hat in Art. 9 Abs. 6 BNO bewusst von der vom Kanton eingeräumten Möglichkeit der Erhöhung der Grundnutzung um zwei Vollgeschosse im Rahmen eines Gestaltungsplanes Gebrauch gemacht. Dieses Bekenntnis zur Verdichtung ist ernst zu nehmen.
-

5 Organisation und Verfahren

5.1 Organisation und Beteiligte

Der Gestaltungsplan «Via Romana» 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		
Hans Rudolf Wyss Brugger Liegenschaften AG	Grundeigentümerin, Projektentwicklerin	Gesamtverantwortung, Richtprojekt
Jaqueline Wyss Brugger Liegenschaften AG		
Marc Knellwolf Metron Architektur AG	Projektverfasser Richtprojekt	Richtprojekt Architektur, Mitarbeit Gestaltungsplan
Hansjörg Jauch Landschaftsarchitekt HTL/BSLA	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, Situa- tionsplan, Planungsbericht)
Etienne Burren Metron Raumentwicklung AG		
kantonale Vertretung für die Begleitung der Phase Richtprojekt		
Götz Timcke	Vertretung BVU, Abt. Verkehr	Vertretung kantonale Stelle im Rah- men der Workshops zu den Richt- projekten
Caterina Hitz	BVU, ARE, Siedlungsentwicklung und Ortsbild	

5.2 Verfahren

Im Folgenden wird das Verfahren des Gestaltungsplans aufgelistet:

Phase	Zeitpunkt
Planungsbeginn	November 2018
Gutachterverfahren Richtprojekte	Dezember 2018 – April 2020
Entwurf Gestaltungsplan	November 2019 - August 2020
Freigabe GP durch Gemeinderat für Mitwirkung und Vorprüfung	7. September 2020
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	30. Oktober - 30. November 2020
abschliessender Vorprüfungsbericht vom	30. März 2022
Öffentliche Auflage	
Eventl. Einigungsverhandlungen	
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 (10.12.2018, 6.3.2019, 17.6.2019) konnten die beiden Richtprojekte parallel entwickelt und aufeinander abgestimmt werden. Für die Gestaltung des gemeinsamen Strassenraums entlang der Zürcherstrasse arbeiteten die Teams ein Konzept aus, um die Gestaltung 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 «Sonne» 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 verschiedene Begehren von Mitwirkenden ein. Diese werden im Rahmen eines separaten Mitwirkungsberichts behandelt. Der Bericht wird im Rahmen der öffentlichen Auflage mitaufgelegt. Der Gestaltungsplan wurde aufgrund der Mitwirkung und von Hinweisen der Kantonsarchäologie im Bereich der Tiefgarageneinfahrt an der Scheuergasse angepasst. Weiter erfolgten Präzisierungen und weitergehende Erläuterungen der Inhalte des Gestaltungsplans.

5.5 Kantonale Vorprüfung

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

- § 9 SNV: Neue Zu- und Wegfahrtsverbotslinie gegenüber der Zürcherstrasse / Gestaltungsanforderungen für die Aussenraumgestaltung
 - § 14 SNV: Sicherung einer ausreichenden Privatheit der EG-Wohnungen durch angemessene Gestaltung des angrenzenden Aussenraums
 - § 15 SNV: Sicherung der öffentlichen Fusswegverbindung entlang der Zürcherstrasse
 - § 16 SNV: Sicherung einer Mindestanzahl standortgerechter, klimarestistenter Bäume
 - § 18 SNV: Qualitätsanforderung an Tiefgaragenausfahrt, schallabsorbierende Ausführung
 - § 21 SNV: Erstellung der vollen Anzahl Veloabstellplätze auf Begehren der Direktbetroffenen
 - § 25 SNV: Detaillierte Regelung zum Umgang mit dem archäologischen Erbe
-

Im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 30. März 2022 sind noch Vorbehalte und wichtige Hinweise enthalten. Diese wurden berücksichtigt und entsprechend in die Unterlagen für die öffentliche Auflage eingearbeitet. Folgende wesentliche Punkte wurden angepasst:

- Anhand einer Interessenabwägung, u.a. auf Grundlage einer Schattenwurfstudie, wurde aufgezeigt, dass keine unzumutbare Beeinträchtigung der nördlichen Nachbarn (insb. auf Parzelle Nr. 2457) besteht. Die Erkenntnisse sind im Planungsbericht festgehalten, die Schattenwurfstudie ist in der Richtprojektbroschüre einsehbar
- Das Trottoir entlang der Zürcherstrasse ist gemäss Vorstudie zur K117 zu erstellen. Die in § 15 Abs. 2 festgehaltene Fusswegverbindung ist daher grundbuchrechtlich zu sichern, dies wurde im Situationsplan entsprechend veranschaulicht
- § 19 Abs. 2 wurde mit den übergeordneten Festlegungen (§§ 99 Abs. 4 / 87 Abs. 3 BauG) abgestimmt
- § 28 SNV zu den Abweichungen vom GP wurde mit dem Hinweis modifiziert, dass diese nicht zu einer Abweichung der Grundordnung führen dürfen. Die Erläuterungen im Planungsbericht wurden ergänzt. Die Bestimmung gewährleistet eine ähnliche Handhabung wie beim parallel erarbeiteten GP Sonne.
- Der Situation wurde mit den nötigen Sichtzonen ergänzt.
- Der Situationsplan wurde mit weiteren Orientierungsinhalten (Höhenlinien, Abstand Kantonsstrasse gemäss Vorstudie K117) ergänzt, zudem wurden die Sichtzonen überprüft und die Legende bereinigt

6 Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV

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

- Der Gestaltungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). Er trägt zur häuslicher 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 Baugesetz.
- 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 halböffentlicher Hofbereich geschaffen, zudem kann durch Festlegung eines Minimalanteils an publikumsorientierten Nutzungen (§ 4 SNV) eine weitere Qualitätssteigerung betreffend Versorgung erreicht, gleichzeitig gute Voraussetzungen für die Wirtschaft sowie einen Beitrag zur Belebung der Zentrumszone geschaffen werden.
- Der Gestaltungsplan sichert einen hohen ökologischen Nachhaltigkeitsgrad. Namentlich mit spezifischen Vorschriften zur ökologisch hochwertigen Dachbegrünung (§ 10 SNV), zur ökologischen Aufwertung, Umgebungsgestaltung und Bepflanzung (§§ 14 und 16 SNV), zum Umgang mit dem Meteorwasser (§§ 17 und 24 SNV) und mit der Sicherung eines hohen Standards bezüglich Energieeffizienz (§ 23 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 Velo- und Fusswege, unter anderem durch eine grosszügige Vorzone zur Zürcherstrasse (§ 15 SNV) und die Sicherung wichtiger Fussverkehrsverbindungen (§ 19 SNV).
- Der Gestaltungsplan sichert das archäologische Erbe weitgehend mit spezifischen Festlegungen zur Anordnung von Unterniveau- und unterirdische Bauten (§ 6 SNV) und durch Einbezug der kantonalen Behörden (§25 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 (§§ 20 und 21 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 «Via Romana», «Sonne» und «Linde» (Quelle: Metron)	10
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 (Quelle: MetronVerkehrsplanung AG)	14
Abbildung 6: Ausschnitt Karte ISOS für das Gebiet Königsfelden (Quelle: BAK)	15
Abbildung 7: ÖV-Güteklassen mit Planungsgebiet (Quelle: Kanton Aargau)	16
Abbildung 8: Kantonsarchäologie Aargau Auszug GIS Grabungsplan (Quelle: Kanton Aargau)	16
Abbildung 9: Ausschnitt Gefahrenkarte mit Planungsgebiet rot bandiert (Quelle: Kanton Aargau)	17
Abbildung 10: Ausschnitt Gewässerschutzkarte mit Planungsgebiet rot bandiert (Quelle: Kanton Aargau)	17
Abbildung 11: Städtebau Bestand (Quelle: Metron Architektur AG)	19
Abbildung 12: Schnitt Nord-Süd (Quelle: Metron Architektur AG)	19
Abbildung 13: Situationsplan Areal «Via Romana» (Quelle: Metron Architektur AG)	20
Abbildung 14: Referenzbeispiele verschiedener Pflasterbeläge (Quelle: Hansjörg Jauch Landschaftsarchitektur)	21
Abbildung 15: Neuer Strassenraum (Quelle: Metron Architektur AG)	22
Abbildung 16: «Überformung» des historischen Gebäudeteils von 1819 (gelb), Bestandsfoto (Quelle: Metron Architektur AG)	23
Abbildung 17: Schnitt und Schrägansicht Erweiterung gemäss Studie (Quelle Metron Architektur AG)	24
Abbildung 18: Untergeschoss Richtprojekt mit Verlauf Legionslagermauer (Quelle: Metron Architektur AG)	25
Abbildung 19: Erschliessung für den MIV (Quelle: Metron Verkehrsplanung AG)	26
Abbildung 20: Schleppkurvennachweis Anlieferungsregime Gewerbefläche und Restaurant Waage (Quelle: Metron Architektur AG)	26
Abbildung 21: Berechnung Anzahl Veloabstellplätze für die Neubauten (Quelle: Metron Verkehrsplanung AG)	27
Abbildung 22: Berechnung Anzahl Veloabstellplätze für das Restaurant Waage (Quelle: Metron Verkehrsplanung AG)	28
Abbildung 23: städtebauliche Setzung mit ruhigem Wohnhof (Quelle: Metron Architektur AG)	30

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11