

Gemeinde Windisch (AG) Gestaltungsplan «Bachmatt» Planungsbericht nach Art. 47 RPV

17. Juni 2022 – Entwurf V1.0 für die öffentliche Mitwirkung





IMPRESSUM

Auftraggeberin

BRUGG Immobilien AG

vertreten durch:

Urs W. Bollhalder, Geschäftsführer, Industriestrasse 21, 5200 Brugg

Verfahrenssupport

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Susanne Frohn, dipl. Ing. Architektin BUW / MAS ETH / SIA

Tinus Trottmann, BSc FHO in Raumplanung

Titelbild

Richtprojekt von Salathé Architekten und Studio Céline Baumann vom 24.03.2022

32506_05A_220330_PlaBer_Bilder

INHALT

Einleitung	5
1 Ausgangslage und Zielsetzung	6
1.1 Areal «Bachmatt» und Umgebung	6
1.2 Entwicklungsabsicht BRUGG Immobilien AG	7
1.3 Qualitative Zielsetzung	8
1.4 Studienauftrag	9
2 Richtprojekt	10
2.1 Bebauungskonzept	10
2.2 Frei- und Aussenräume	14
2.3 Verkehr	17
2.4 Ver- und Entsorgung	18
3 Grundlagen und Rahmenbedingungen	19
3.1 Sachpläne, Konzepte und Inventare des Bundes	19
3.2 Kantonale Richtplanung	20
3.3 Regionale Planungsgrundlagen	21
3.4 Ort- und Nutzungsplanung	21
3.5 Denkmalpflege	25
3.6 Eigentumsverhältnisse und Grundbucheinträge	25
4 Erläuterungen zum Gestaltungsplan	26
4.1 Bestandteile Gestaltungsplan	26
4.2 Situationsplan 1:500	26
4.3 Sondernutzungsvorschriften (SNV)	28
4.4 Massgebendes Terrain	43
4.5 Vergleich Regelbauweise – Gestaltungsplan	44
5 Auswirkungen	46
5.1 Verkehr und Verkehrssicherheit	46
5.2 Lärmschutz	46
5.3 Oberflächenabfluss / Versickerung / Retention / Hochwasserschutz	47
5.4 Ökologischer Ausgleich	47
5.5 Hitzeminderung / Verbesserung Lokalklima	48
5.6 Baugrund / Grundwasser / Altlasten	49
5.7 Archäologie	49
5.8 Störfallvorsorge	50
5.9 Nicht ionisierende Strahlung NIS	50
5.10 Energiestandards	50
5.11 Energieversorgung	50



6	Besseres Ergebnis durch GP «Bachmatt»	51
6.1	Übereinstimmungen mit übergeordneten Interessen und Planungen	51
6.2	Fazit	53
7	Verfahren	54
7.1	Übersicht Verfahrensablauf	54
7.2	Mitwirkung	55
7.3	Kantonale Vorprüfung	55
A	Anhang	
A1	Abkürzungen	
A2	Nachweispläne zum Richtprojekt	
A3	Plan massgebendes Terrain «Bachmatt»	
B	Beilagen	
B1	Richtprojekt zum GP «Bachmatt»	

EINLEITUNG

- Entwicklungsspielräume** Das Areal «Bachmatt» liegt in der Gemeinde Windisch, Kanton Aargau, befindet sich im Eigentum der BRUGG Immobilien AG (BIAG) und ist Teil der Areale der BRUGG Group. Aufgrund von betrieblichen und strukturellen Änderungen stehen einige der Areale zur Disposition und bieten Spielraum für neue Nutzungen.
- Entwicklungsabsicht & Prozess
Wohnüberbauung «Bachmatt»** Die BIAG entwickelt das Areal «Bachmatt» als Wohnüberbauung. Zur Projektfindung wurde 2019/20 ein Studienauftrag durchgeführt. Das Projekt «Lockerer Zusammensein im Garten» von Salathé Architekten mit Studio Céline Baumann wurde zur Weiterbearbeitung empfohlen und dient als Richtprojekt für den Gestaltungsplan «Bachmatt».
- Areal «Bachmatt»** Das Areal «Bachmatt» ist unbebaut. Auf dem Areal sind heute Parkfelder für Mitarbeitende der BRUGG Group angeordnet und Kabelrollen gelagert.



Abb. 1: Luftbild Areal «Bachmatt», 2018 (Quelle: BRUGG Group)

- Wohnzone W2** Gemäss der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Windisch¹ ist das Areal der Wohnzone W2 zugeordnet, es besteht eine Gestaltungsplanpflicht.
- Gestaltungsplan** Der Gestaltungsplan bildet die baurechtliche Grundlage für künftige Baubewilligungen auf dem Areal «Bachmatt». Der vorliegende Bericht erläutert die Inhalte des Gestaltungsplanes und die Schnittstellen zu den übergeordneten Planungen.

¹ Kantonale Genehmigung vom 6. Mai 2020.

1 AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

1.1 Areal «Bachmatt» und Umgebung

Gestaltungsplanperimeter «Bachmatt» (BIAG) Der Gestaltungsplanperimeter «Bachmatt» beinhaltet die beiden Grundstücke Parz.-Nrn. 2164 und 2165 und umfasst gesamthaft eine Fläche von 4'873 m². Südlich und westlich wird der Perimeter von den beiden unmittelbar angrenzenden Gemeindestrassen: Römerstrasse und Bachmattstrasse begrenzt.

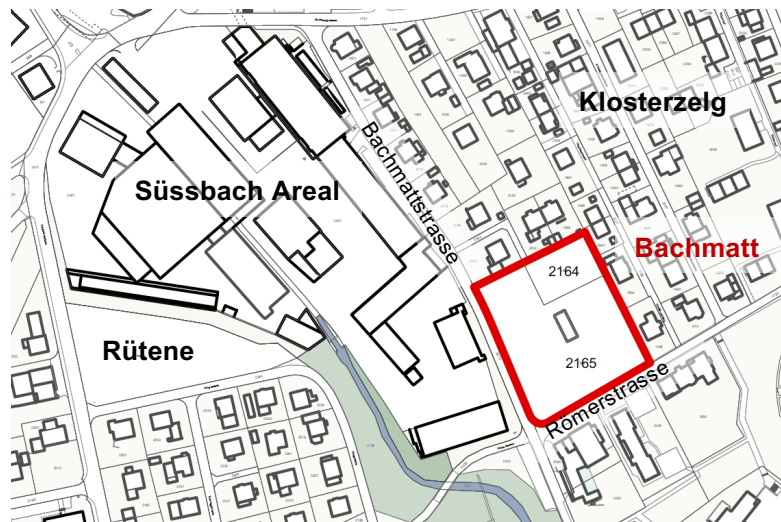


Abb. 2: Verortung Gestaltungsplanperimeter «Bachmatt»

Quartier Klosterzelg Das Areal «Bachmatt» liegt am nordwestlichen Rand der Gemeinde Windisch nahe der Grenze zur Stadt Brugg. Es ist Teil des kleinmasstäblichen und durchgrünten Quartiers «Klosterzelg». Dessen Ein- und Mehrfamilienhäuser weisen eine relativ gleichmässige Körnigkeit auf und verfügen durchwegs über Gärten respektive begrünte Aussenräume.

Süssbach Areal (BIAG) Auf der gegenüberliegenden Seite der Bachmattstrasse liegt das Süssbach Areal – ebenfalls im Eigentum der BIAG. Hier befinden sich grossformatige Gebäude, welche der Produktion und Lagerung von Kabelrollen dienen. Die hiesige Produktion wurde bereits weitgehend eingestellt und auch dieses Areal soll, mit noch offenem Zeithorizont, entwickelt werden.

Rütene (BIAG) Süd-westlich des Süssbach Areals, begrenzt durch Reutenenstrasse und Ringstrasse, befindet sich das Areal «Rütene» – ein weiteres Grundstück der BIAG. Es soll mit ähnlichem Zeithorizont wie das Areal «Bachmatt» und ebenfalls mit reiner Wohnnutzung, jedoch als Areal-Überbauung nach BNO, entwickelt werden. Auch dafür wurde 2019/20 ein Studienauftrag durchgeführt.

- Anbindung / Lage** Der Bahnhof Brugg ist fussläufig erreichbar und bietet u.a. mit hoher Frequenz und halbstündiger Fahrzeit gute Verbindungen nach Zürich. Südlich des Areal liegt der Grünraum des Süssbachs. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem ein Lebensmittelgeschäft, ein Migros, zwei Schulen und eine Kirche.
- Amphitheater** In südöstlicher Richtung des Areals befindet sich das Römische Amphitheater «Vindonissa», ein kantonales Denkmalschutzobjekt² und beliebtes Ausflugsziel.



Abb. 3: Luftbild Areal «Bachmatt» im Kontext (Quelle Luftbild: geoadmin.ch)

1.2 Entwicklungsabsicht BRUGG Immobilien AG

- Wohnüberbauung «Bachmatt»** Die BRUGG Immobilien AG entwickelt das Areal «Bachmatt» als Wohnüberbauung. Es sollen ca. 30–40 Mietwohnungen und eine ergänzende, publikumsorientierte Nutzung (z.B. KITA, Betreuung, Praxis) entstehen.
- Nutzung / Zielpublikum** Mit der künftigen Überbauung «Bachmatt» ist eine qualitätsvolle Wohnnutzung vorgesehen, welche ein breites und vielfältiges Spektrum an Nutzern mit unterschiedlichen Hintergründen ansprechen soll, wobei der Fokus auf mittelständischem Familienwohnen liegt.

² vgl. kantonaler Denkmalschutzinventar; Signatur: DSI-WIN001

1.3 Qualitative Zielsetzung

- Zielvorgaben BNO Gemäss der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Windisch sind für das Gebiet «Bachmatt» folgende Zielvorgaben formuliert:
- «Mit dem Gestaltungsplan müssen eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung, eine zweckmässige Erschliessung sowie Aussenräume von hoher Qualität gewährleistet werden. Der Eingliederung ins bestehende Quartier und dem Umgebungsschutz des Amphitheaters ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.»³*
- Zielvorgaben Studienauftrag Im Rahmen des Studienauftrags war dementsprechend eine Bebauung gesucht, welche sich gut in die Umgebung einfügt, vorhandene Strukturen und Massstäbe aufnimmt und zwischen ihnen vermittelt. Insbesondere war die vorbildliche Einbettung ins angrenzende Quartier Klosterzelg zu gewährleisten sowie der Umgebungsschutz des Amphitheaters zu berücksichtigen. Die Wohnüberbauung «Bachmatt» soll als städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung mit zweckmässiger Erschliessung und Aussenräumen von hoher Qualität erstellt werden. Dabei soll sie in nachhaltiger Art und Weise, zur Verbesserung des Lokalklimas und der Förderung der Biodiversität beitragen.
- planungsrechtliche Umsetzung mit Gestaltungsplan Mit dem Projektvorschlag von Salathé Architekten mit Studio Céline Baumann liegt ein Bebauungskonzept vor, welches diese Anforderungen aus Sicht des Beurteilungsgremiums erfüllt. Es dient als Richtprojekt für den vorliegenden Gestaltungsplan. Mit dem Gestaltungsplan wird die planungs- und baurechtliche Grundlage für die Umsetzung für das Projekt geschaffen.

³ vgl. BNO Gemeinde Windisch, Anhang I

1.4 Studienauftrag

Studienauftrag zur Findung eines Richtprojekts	Zur Findung des Projektvorschlags, welcher den Zielvorgaben der Bau- und Nutzungsordnung Windisch entspricht, wurde 2019/20 ein nicht-anonymer Studienauftrag mit Zwischenbesprechung durchgeführt.
Planungsteams	Es wurden fünf Planungsteams beauftragt, in welchen jeweils die Fachrichtungen «Architektur / Städtebau»; «Freiraum / Landschaftsarchitektur» vertreten sein mussten.
aktive Mitwirkung Gemeinde Windisch	Die Beurteilung der Projektvorschläge erfolgte durch ein Beurteilungsgremium aus Fach- und Sachexperten. Ein Mitglied der Planungs- und Baukommission der Gemeinde Windisch war als stimmberechtigtes Mitglied im Beurteilungsgremiums vertreten; das Verfahren wurde begleitet von einem Vertreter der Abteilung Planung- und Bau der Gemeinde Windisch.
Empfehlung des Beurteilungsgremiums	Das Beurteilungsgremium empfahl das Projekt «Lockeres Zusammensein im Garten» von «Salathé Architekten mit Studio Céline Baumann» zur Weiterbearbeitung. Es überzeugte das Beurteilungsgremium aufgrund seiner typologischen Vielfalt und Zielgruppenspezifität im Wohnungsangebot, seiner sorgfältigen und sehr gelungenen Einbettung, sowie aufgrund der guten Auffindbarkeit und klaren Adresse an der Bachmattstrasse. Das Fazit der Würdigung des Beurteilungsgremiums lautet wie folgt: <i>«Das Projekt begeistert mit einer gut durchdachten Grundstruktur, einer behutsamen Einbettung ins Umfeld und einer reichen Vielfalt an Lebensräumen, die sich selbstbewusst zu einem spannenden Ganzen fügen. Die sehr sorgsam gestaltete Vielfalt der Wohnwelten und die gut gewählte Konstruktionsweise überzeugen. [...]»⁴</i>
Informationsveranstaltung zum Ergebnis	Das Ergebnis des Studienauftrags wurde anlässlich einer Informationsveranstaltung der interessierten Öffentlichkeit präsentiert.
Schlussbericht	Das Verfahren ist in einem separaten Schlussbericht dokumentiert.

⁴ Quelle: Schlussbericht zum Studienauftrag «Bachmatt» vom 29. Mai 2020

2 RICHTPROJEKT

In diesem Kapitel wird das Richtprojekt vorgestellt. Es bildet die Grundlage des Gestaltungsplans «Bachmatt». ⁵

2.1 Bebauungskonzept

prototypisches Potential Das Areal «Bachmatt» am Rand des kleinteiligen Einfamilienhausquartiers bietet die Möglichkeit, Alternativen zum typischen Wohnen im Einfamilienhaus vorzuschlagen und eine besondere Form verdichteten Wohnens zu entwickeln. Als Alternative zum individualisierten Wohnen wird eine Bebauung vorgeschlagen, die die Gemeinschaft ins Zentrum stellt und zu einem zeitgemässen Ort für familiengerechtes und generationenübergreifendem Wohnen wird.



Abb. 4: Situation Richtprojekt Salathé Architekten / Studio Céline Baumann

«Lockeres Zusammensein
im Garten»

Im Projekt von Salathé Architekten und Studio Céline Baumann bilden vier unterschiedliche Gebäude eine offene Konstellation und fügen sich zu einem «lockeren Miteinander im Grünen», welches einerseits nachbarschaftlich mit dem Quartier verbunden bleibt, andererseits eigenständig genug ist, um zu einer neuen, spezifischen Adresse zu werden.

⁵ Details und Nachweise zum Richtprojekt sind in der Beilage B1 und im Anhang A2 enthalten.

2.1.1 Städtebau

Bezugnahme in Gliederung und Volumetrie	Unterschiedliche Gebäudetypen fügen sich zum atmosphärisch dichten Wohnort im grünen Quartier. Der zentrale, offene Hofraum wird zur gemeinschaftlichen Adresse für alle. Die Gliederung in vier Baukörper schafft eine architektonische und räumliche Vielfalt, die sich trotz einer gewissen baulichen Dichte mit der Kleinteiligkeit des angrenzenden Wohnquartieres verbindet. Volumetrisch markiert das viergeschossige Haus A die Ecke Bachmatt- und Römerstrasse. Mit den weiteren Häusern D, B und C staffeln sich die Gebäudehöhen der Bebauung herab und passen sich so der Umgebung so an.
verbindender Freiraum	Alle Häuser werden über einen zentralen Hofraum adressiert und erschlossen. Der Freiraum schafft vielfältige Aufenthaltsqualitäten und wirkt verbindend und nachbarschaftsfördernd.
Typologische Vielfalt schafft verträgliche Dichte	Die Unterschiedlichkeit der Baukörper schafft eine Vielfalt differenzierter Räume. Durch die filigrane Durchbildung der Baukörper, ihre Staffelung und Dachausbildung, sowie durch ihre Materialität wird die Volumetrie gebrochen und wirkt trotz einer im Vergleich zum angrenzenden Quartier höheren Ausnutzung verträglich.



Abb. 5: Modell Richtprojekt Salathé Architekten / Studio Céline Baumann

2.1.2 Architektur

familiengerechtes Wohnen mit direktem Bezug zum Aussenraum

Es wird eine ausgewogene Mischung von Wohnungsgrössen und Wohnformen angeboten, insbesondere aber familiengerechtes Wohnen mit direktem Bezug zum Aussenraum.

Förderung der sozialen Durchmischung und kommunikativer Begegnungsorte

Das Familienwohnen ergänzend werden auch Kleinwohnungen angeboten, wodurch u.a. eine soziale Durchmischung gewährleistet wird. Allen vier Bauten gemeinsam ist die Erschliessung über den gemeinschaftlichen offenen Laubengang. Am Laubengang liegen auch sämtliche Küchen und die grosszügigen Vorbereiche der Wohnungen.



Abb. 6: EG Richtprojekt Salathé Architekten / Studio Céline Baumann

Alison (Haus A)

Städtebaulich prägnant, besetzt das Gebäude Alison die exponierte Parzellenecke. Der viergeschossige Baukörper ist als gestapelte Konstruktion angedacht und wird durch seine stämmige Holzkonstruktion charakterisiert. Hofseitig bildet der Laubengang einen Filter zum vorgelagerten Siedlungsplatz.

- Jaap (Haus B) Zwischen Strasse und Hof, liegt das Gebäude Jaap. In seiner Anlage verwandt mit Giancarlo, ist das Haus als zweigeschossiger Baukörper organisiert. Die oberen Wohnungen sind dabei als Maisonette organisiert und verbinden sich mit den aufgesetzten Dachzimmern.
- Aldo (Haus C) Das Gebäude Aldo bietet drei sehr tiefe und eigenwillige Grundrisse an, die komplementär zu den übrigen Mietwohnungen als Eigentum angeboten werden können. Die drei über eine Tiefe von etwa 18 m entwickelten zweigeschossigen Reihenhäuser bilden den Übergang zur angrenzenden Bebauung aus Doppel- und Einfamilienhäusern.
- Giancarlo (Haus D) Das Haus Giancarlo ist als dreigeschossiger Körper mit punktuellen Dachaufbauten aufgebaut. Während die Wohnungen im Erdgeschoss vom direkten Zugang in den Garten profitieren, ermöglicht den Wohnungen im ersten Obergeschoss eine Gartentreppe die Verbindung zum eigenen Garten.

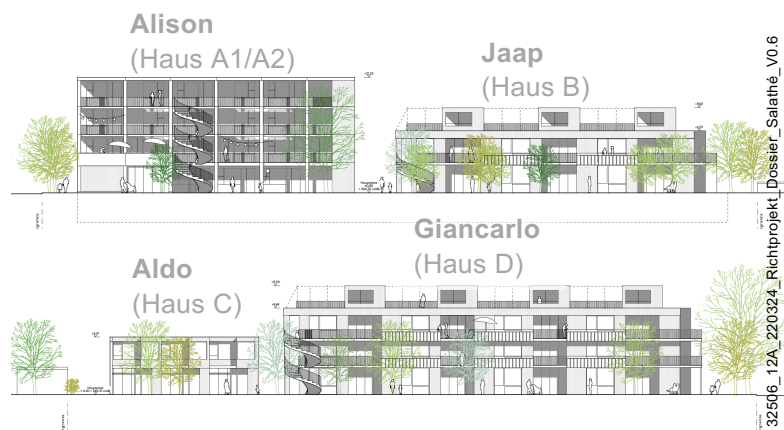


Abb. 7: Hoffassaden Richtprojekt Salathé Architekten/Studio Céline Baumann

2.1.3 Material und Konstruktion

- Materialisierung Baukörper und Aussenraum** Atmosphärisch soll das Richtprojekt künftig bspw. von einer fein entwickelten Materialität aus Holz und dem Charakter der baumbestandenen Aussenräume bestimmt werden. Diese Materialisierung würde den Minergie-Eco Standard einhalten.
- Konstruktions- und Bauweise** Alle vier Häuser sind daher als Holzbauten in Rahmenbauweise angedacht. Die konstruktive Systemtrennung zwischen Bekleidung, Installation und Tragwerk garantiert ein Bauwerk, das langlebig ist und auch in Zukunft zweckmässig genutzt und betrieben werden kann.

- Raumklima** Mit bspw. einer diffusionsoffenen Konstruktion aus Holz kann ein behagliches Raumklima geschaffen werden, durch die geringe Gebäudetiefe und die grosszügige Breite des Hofes käme viel Tageslicht in die Räume. Ergänzt durch aussenliegende Stoffstoren für einen idealen sommerlichen Wärmeschutz.
- Materialisierung Innenräume** Im Innenraum ist eine einfache und direkte Materialität ange-dacht. Die vorgeschlagene Wohnwelt soll mit werthaltigen Ma-terialien umgesetzt werden.

2.1.4 Haustechnik und Energiestandard

- Haustechnik und Energiestan-
dard** Für den Energiebedarf der Wärme- und Trinkwarmwasserer-zeugung ist eine Erdsonden-Wärmepumpenanlage vorgesehen. Die Wärmeabgabe könnte über eine Fussbodenheizung oder Heizkörper erfolgen. Die Neubauten werden optimal isoliert und erreichen die Minergie-Kennzahl des Minergie A- oder P-Standards. Die vorgesehenen PV-Anlagen auf den Dachflä-chen ermöglichen Eigenstromerzeugung und damit u.a. den CO2 neutralen Betrieb der Wärmepumpenanlage. Die Parkfel-der in der Tiefgarage sollen für die Installation von Lademög-lichkeiten für Elektroautos vorbereitet werden.

2.2 Frei- und Aussenräume

- Fassung und Verflechtung
(mit) der Umgebung** Ein Netz aus Innenwegen durchzieht das bestehende Wohn-quartier Klosterzelg, welches an das Areal «Bachmatt» an-grenzt. Niedrige Sockelmauern fassen viele der von Gärten umgebenen Grundstücke. An diese Grundprinzipien – die Fas-sung und die Verflechtung mit dem Umfeld – knüpft der Entwurf an. Im engen Zusammenspiel zwischen Baukörpern und Frei-raum entstehen zwei Aussenraumtypologien: Der Garten und der Wohnhof. Mit ihrer Lage, Gestalt und Dimension tragen sie zur städtebaulichen Einbettung bei und vermitteln zwischen industrieller Dimension und Wohngebiet.
- Hof als gemeinschaftlicher Kern
und Begegnungsraum** Der Wohnhof bildet den gemeinschaftlichen Kern des Areals. Im Schatten von Grossbäumen wie Nussbaum, Ahorn und Lin-de liegen drei Spiel- und Aufenthaltsflächen im umgebenden, gut begehbaren Festkies. Sie nehmen die Formensprache der Gebäude mit den runden Treppenaufgängen auf, was nicht nur klare Nutzungszonen, sondern auch einen Dialog zwischen dem Aussenraum und den Baukörpern generiert. Die Gebäu-deerschliessung über den Wohnhof sorgt für seine Belebung, die als Begegnungsraum interpretierten Vorzonen der Woh-nungen unterstützen dies.



Abb. 8: Gartentreppen Richtprojekt Salathé Arch. / Studio Céline Baumann

Gärten als Rückzugsorte

Die Gärten sind ruhigere, privatere Rückzugsorte. Blütensträucher und blühende, mehrstämmige Kleinbäume sorgen darin für Atmosphäre und Privatsphäre. Östlich von Haus D liegen direkt am Gebäude die Gärten der Erdgeschossbewohner und am Ende der Treppen die Gärten des Obergeschosses. Die Aussenräume der anderen Gebäude sind den Erdgeschossmietern als privater Freiraum zugewiesen.

Bezugnahme zu angrenzenden Strassenräumen

Zur Bachmattstrasse hin nimmt das Areal die Themen der Umgebung auf. Die Gärten sind zum erweiterten Strassenraum (mit den Besucherparkfeldern) mit einer niedrigen Sockelmauer mit Gartenböschung abgegrenzt. An der ruhigeren Römerstrasse wird die bestehende Baumreihe fortgeführt. Dank der Platzierung der Tiefgarage (mehrheitlich) unter den Gebäuden stehen sämtliche Bäume des Areals auf nicht unterbautem Boden. Mit der befestigten Vorzone wird die Adresse der geplanten Überbauung an der Bachmattstrasse definiert.

Aneignungsmöglichkeiten

Das Projekt bietet den Bewohnern diverse Möglichkeiten zur Aneignung (z.B. den Gemeinschaftshof, die grosszügigen Gärten, oder die grossen Balkone und Dachgärten). Die Räume sind klar gegliedert in private und gemeinsame Bereiche.

- vielfältige Dachlandschaft** Die Dächer der Bebauung sind als vielfältige Dachlandschaft ausgebildet, die mit Photovoltaik-Modulen ausgerüstet werden und wo möglich begrünt bzw. als ökologisch wertvolle Ausgleichsflächen gestaltet sind. Bei Haus B und D rhythmisieren aufgesetzte Dachzimmer das Attikageschoss und ergeben eine Durchlässigkeit in Ost – West Richtung. Die dazwischenliegenden privaten Aussenräume sind als begrünte Dachgärten ausgebildet.
- Förderung der Biodiversität** Die Förderung der Biodiversität ist fester Bestandteil des Aussenraum- und insbesondere des Bepflanzungskonzepts und wird in allen Bereichen der Siedlung von Anfang an miteingeplant. Insbesondere die Randbereiche neben den Häusern und entlang der östlichen Parzellengrenze, sowie die Dachfläche von Haus C bieten sich für eine dichtere und naturnahe Begrünung an und umgeben die Siedlung mit wertvollen Naturräumen. Aber auch die Baum- und sonstigen Bepflanzungen im Hof, sowie die Gehölzstruktur zur Gliederung der Gartenbereiche, tragen zur Förderung der Biodiversität bei.
- Lokalklima** Das Projekt trägt allein schon durch die Aufhebung der bestehenden Parkplatzfläche enorm zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Weiter begünstigt aber die durchlässige Setzung der Gebäudekörper mit ihren hinterlüfteten Holzfassaden (hins. Kaltluftströmen), die begrünten Dachflächen sowie die versickerungsfähigen Böden mit reichen Baumpflanzungen, in allen Bereichen des Areals, ein Mikroklima, das von einer natürlichen Verdunstung profitiert und dabei ein angenehmes Wohnumfeld schafft für Bewohner und Nachbarn.



Abb. 9: Baumstandorte Richtprojekt Salathé Arch. / Studio Céline Baumann

2.3 Verkehr

2.3.1 Grob- und Feinerschliessung

Öffentlicher Verkehr (ÖV) Das Areal «Bachmatt» liegt in der ÖV-Gütekategorie B unmittelbar angrenzend an die Gütekategorie A. Es kann also von einer «guten» bis «sehr guten» ÖV-Erschliessung ausgegangen werden, dies insbesondere aufgrund der Nähe zum Bahnhof Brugg, welcher in Fussdistanz liegt (ca. 500 m) und von wo aus mehrmals pro Stunde Direktverbindungen nach Baden, Aarau, Zürich, Basel und Bern bestehen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle «Windisch, Kath. Kirche» liegt 200 m südlich an der Hauserstrasse. Von hier aus sind Verbindungen im 15-Minuten- bzw. 30-Minuten-Takt in die Nachbargemeinden «Birr» bzw. «Scherz», sowie zum Bahnhof Brugg, verfügbar.

Fussverkehr (FV) / Velo Es führen keine übergeordneten Fuss- oder Veloverkehrsrouten durch, oder unmittelbar am Perimeter vorbei. Auf kommunaler Stufe sind die Römer- und Bachmattstrasse jedoch wichtige Fuss- und Veloverkehrsrouten (vgl. auch Kap. 3.4.2). Zudem liegen die Einkaufszentren von Windisch in Fusswegdistanz zum Areal «Bachmatt».

Erschliessung motorisierter Individualverkehr (MIV) Das Areal «Bachmatt» ist über die beiden Quartiererschliessungsstrassen (30er-Zone) Römer- und Bachmattstrasse ans Strassennetz angeknüpft.

2.3.2 Arealinterne Erschliessungsorganisation

Durchlässigkeit Die Bebauung ist so angelegt, dass eine umseitige Durchlässigkeit entsteht. Die bestehenden Wegverbindungen werden aufgenommen und weitergeführt. Der MIV wird über die Bachmattstrasse geführt, das neue Geviert ist autofrei.

Hof als Erschliessungs- und Begegnungsraum An der verkehrsreicheren Bachmattstrasse liegen im erweiterten Strassenraum die Besucherparkfelder für Autos- und Velos und die Einfahrt in die Tiefgarage. Über Lift und Treppen erreichen die Bewohner von da Erdgeschoss und Laubengänge und gehen so immer über den gemeinsamen Hofraum zu ihren Wohnungen. Der Hof ist auch mit dem Velo befahrbar.

Feuerwehruzufahrt und Zügelwagen Die Feuerwehruzufahrt und Stellflächen für Hubrettungsfahrzeuge sind an der Bachmattstrasse für Haus A und über die Römerstrasse in den Hof für Haus D gewährleistet. Für Zügelwagen ist der Hof im südlichen Bereich ebenso befahrbar (vgl. auch entsprechender Nachweisplan im Anhang A2).

2.3.3 Parkierung

- MIV Die Parkierung für Bewohner erfolgt ausschliesslich unterirdisch; die vier oberirdischen Parkfelder dienen als Besucherparkfelder. Die Tiefgarage sieht 28 Bewohnerparkfelder, inklusive einem Behindertenparkfeld und drei Motorrad-Abstellplätze vor. Sie wird über die in Haus A integrierte Einfahrt und Rampe von der Bachmattstrasse her erreicht. Die vier Besucherparkfelder sind entlang der Bachmattstrasse übersichtlich angeordnet.
- Velos Im Untergeschoss von Haus A steht für alle Bewohner ein Veloraum zur Verfügung, der über den entsprechend dimensionierten Lift oder die Rampe erreichbar ist. Die Bereiche für Veloabstellplätze im Aussenraum sind im Erdgeschossplan ausgewiesen und ins Freiraumkonzept integriert (vgl. auch Beilage B1). Insgesamt sind 155 Velo-Abstellplätze geplant, davon 97 im Untergeschoss, 36 oberirdisch gedeckt und 22 als Kurzzeit-Abstellplätze oberirdisch ungedeckt.
- Abstellbereiche für Kinderwagen Gedeckte Abstellbereiche für Kinderwagen und dergleichen stehen den Wohnungen auf den Laubengängen oder im Erdgeschoss direkt vor den Wohnungen zur Verfügung.

2.4 Ver- und Entsorgung

Anlieferungen erfolgen vom Stellplatz an der Bachmattstrasse her über den westlichen Zugang zum Hof. Dieser Bereich dient auch dem Müllfahrzeug als Stellfläche.

Der zentrale Entsorgungsraum im Untergeschoss ist für alle Bewohner über Lift oder Treppe einfach zugänglich. An Abfuhrtagen werden Container an die Bachmattstrasse gestellt (siehe auch Unter- bzw. Erdgeschossplan in der Beilage B1).

3 GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

In diesem Kapitel werden jegliche übergeordneten und andere Planungsgrundlagen abgehandelt, welche (allfällige) Berührungspunkte mit dem Vorhaben des Gestaltungsplans «Bachmatt» aufweisen. Dies geschieht mit dem Fokus auf den Gestaltungsplan «Bachmatt», d.h. es werden bewusst jene Inhalte beleuchtet, welche in Bezug auf das Areal oder die Inhalte des Gestaltungsplans von Interesse sind. Die Bezugnahme bzw. Berücksichtigung übergeordneter Planungen im Gestaltungsplan «Bachmatt», geschieht im Sinne einer qualitativen Überprüfung im Kapitel 6. Die Auswirkungen auf Verkehr und Umwelt werden in Kapitel 5 aufgezeigt.

3.1 Sachpläne, Konzepte und Inventare des Bundes

3.1.1 Bundesinventar Schützenswerter Ortsbilder ISOS

Auszug Aufnahmeplan ISOS-
Objektblatt Nr. 159

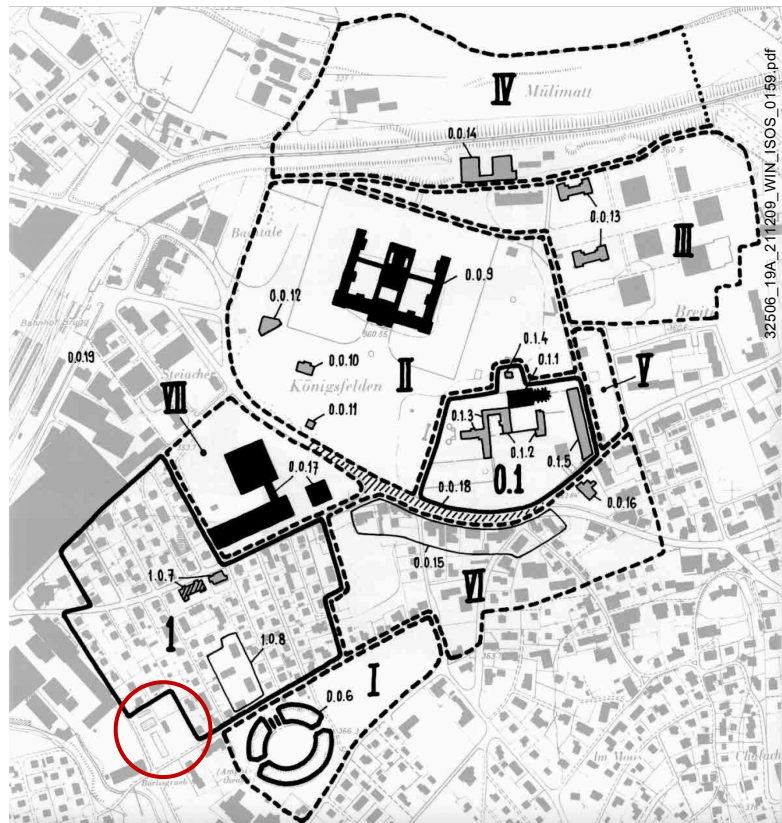


Abb. 10: Auszug Aufnahmeplan ISOS-Objektblatt Nr. 159 zu Königsfelden

Objektblatt Nr. 159 Windisch respektive Königsfelden und Umgebung ist im Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder ISOS erfasst. Das ISO-Objektblatt Nr. 159 zu Königsfelden beinhaltet unter anderem

auch Einträge zum nahegelegenen Vindonissa und zum Quartier Klosterzelg (vgl. Abbildung unten).

Vindonissa Das Amphitheater wird als eines der wichtigsten Beispiele römischer Baukunst im schweizerischen Mittelland genannt. Das Amphitheater (0.0.6) sowie seine Umgebung (I) sind mit dem Erhaltungsziel A «Erhalten der Substanz» bzw. a «Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche» versehen.

Arbeiterhausquartier Klosterzelg Das Klosterzelg wird im ISOS-Beschrieb als «zwar bescheidene aber im Detail abwechslungsreiche Arbeitersiedlung aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts»⁶ erwähnt. Es ist mit dem Erhaltungsziel B «Erhalten der Struktur» versehen.

Zudem wird folgender Erhaltungshinweis gemacht: «Besondere Vorsicht bei sogenannten kleinen Baubewilligungen im Arbeiterhausquartier. Ein zu grosser Anteil an purifizierenden und individualisierenden Umbauten würde den ausgeprägten Gesamtcharakter gefährden.»⁶

3.1.2 Weitere Sachpläne, Konzepte und Inventare

keine weiteren Berührungspunkte Das Vorhaben des Gestaltungsplans «Bachmatt» hat mit keinen weiteren Sachplänen, Konzepten oder Inventaren des Bundes Berührungspunkte.

3.2 Kantonale Richtplanung

Raumkonzept Aargau Brugg-Windisch ist, gemäss dem Raumkonzept Aargau des kantonalen Richtplans, eine der Kernstädte des Kantons respektive ein Regionalzentrum. Das Areal «Bachmatt» ist als «urbaner Entwicklungsraum» ausgeschieden: «Urbane Entwicklungsräume sind Standorte für urbanes Wohnen und bieten dem umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und wichtige Infrastrukturen. Ein grosser Teil des Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstums findet in diesem gut erschlossenen Raum statt. Die urbanen Entwicklungsräume sind stark durch den Verkehr belastet und sollen städtebaulich aufgewertet werden.»⁷

Kantonale Richtplankarte Die Kantonale Richtplankarte weist das Areal «Bachmatt» als Siedlungsgebiet aus. Ansonsten beinhaltet sie keine für den Gestaltungsplan oder das Vorhaben relevanten Einträge.

⁶ ISOS Objektblatt Nr.159 zu Königsfelden Windisch (AG)

⁷ Kap. R1, Richtplantext vom 20.09.11

3.3 Regionale Planungsgrundlagen

Brugg Regio	Für die Region Brugg liegt mit dem Titel «Brugg Regio» ein Regionalentwicklungskonzept vor, in welchem das Areal «Bachmatt» als Teil eines «Vorranggebiets Innenentwicklung» dargestellt ist, für welches mit einer inneren Verdichtung von hoher Qualität ein überproportionales Wachstum angestrebt werden soll.
Regionales Gesamtverkehrskonzept	Zur Durchleitung des Durchgangsverkehrs ist im Rahmen des regionalen Gesamtverkehrskonzeptes eine Untertunnelung der Aare im Raum Brugg Windisch vorgesehen (Zeithorizont ca. 2040). Einer der zwei geplanten Zwischenanschlüsse wird voraussichtlich im Bereich der Areale der BRUGG Immobilien AG in Windisch vorgesehen werden.

3.4 Ort- und Nutzungsplanung

Räumliches Entwicklungsleitbild RAUM BRUGG WINDISCH	Das räumliche Entwicklungsleitbild (RELB) diene u.a. als Grundlage für die letzte Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnungen der Gemeinden Brugg und Windisch, darin ist das Areal «Bachmatt» Teil eines «Entwicklungsschwerpunkts Wohnen», für welchen eine aktive Förderung von Wohnnutzungen und massgeschneiderte Innenentwicklungskonzepte gefordert ist.
--	---

3.4.1 Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Windisch

Bau- und Nutzungsordnung	Das Areal «Bachmatt» befindet sich gemäss der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Windisch ⁸ in der Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht.
--------------------------	--

Ausschnitt Zonenplan

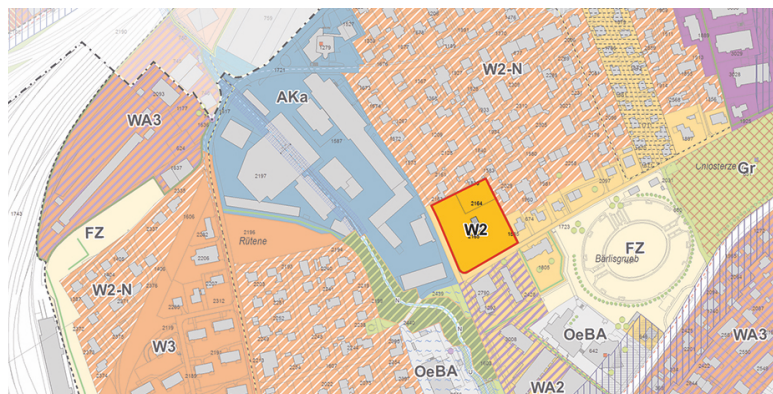


Abb. 11: Zonenplan «Bachmatt», Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht

⁸ Kantonale Genehmigung vom 6. Mai 2020.

Zielvorgaben GP Gebiet Römerstrasse-Bachmattstrasse (BNO Anhang I) Die bereits im Kapitel 1.3 benannten qualitativen Ziele für einen Gestaltungsplan «Bachmatt» sind im Anhang I der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Windisch definiert:

«Mit dem Gestaltungsplan müssen eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung, eine zweckmässige Erschliessung sowie Aussenräume von hoher Qualität gewährleistet werden. Der Eingliederung ins bestehende Quartier und dem Umgebungsschutz des Amphitheaters ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.»

übergeordnetes, kantonales und kommunales (Bau)Recht Die relevanten baurechtlichen Eckwerte für den Gestaltungsplanperimeter sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Wohnzone W2	
Zulässige Nutzung ⁹	Wohnnutzung nichtstörende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe
Vollgeschosse VG ¹⁰	2 (mit GP bis zu 4 VG zulässig ¹¹)
Ausnützung AZ ¹⁰	0.5 / 50% (AZ kann mit GP überschritten werden)
Grünflächenziffer ^{10/12}	0.4 / 40%
Kinderspielplätze und Spielflächen	bei Mehrfamilienhäusern ¹³ auf einer Grundfläche von ≥ 15% aGF nach § 61 BNO zu erstellen
Gesamthöhe ¹⁰	11 m (mit GP bis zu 17.4 m Gesamthöhe zulässig ¹¹)
Grenzabstand ¹⁰ Klein / Gross	4 m / 8 m
Strassenabstand ¹⁴	4 m gegenüber Gemeindestrassen (Römer- und Bachmattstrasse)
Empfindlichkeitsstufe ES ¹⁰	II
Untergeschosse UG	zulässig nach § 23 BauV (wird bei der AZ nicht angerechnet ¹⁵)
Dachgeschosse DG	zulässig nach § 24 BauV (wird bei der AZ nicht angerechnet ¹⁵)
Attikageschosse	zulässig nach § 25 BauV (wird bei der AZ nicht angerechnet ¹⁵)
unterniveau und unterirdische Bauten	zulässig nach § 20 BauV

⁹ vgl. § 18 und § 79 BNO

¹⁰ vgl. § 13 BNO

¹¹ 2 zusätzliche VG (§ 9 Abs. 6 BNO) à max. 3.2 m (§ 22 BauV)
→ 11 m + 2 VG x 3.2 m = 17.4 m Gesamthöhe mit GP

¹² vgl. BauV Anhang I 8.5 Grünflächenziffer

¹³ Mehrfamilienhaus ≥ vier Wohneinheiten (vgl. § 18 BauV)

¹⁴ vgl. § 111 BauG

¹⁵ vgl. § 74 BNO

Spielraum Gestaltungsplan Bachmatt	Die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Windisch sieht vor, dass der Gemeinderat im Rahmen von Gestaltungsplänen bis zu zwei zusätzliche Vollgeschossen bewilligen kann, wenn dadurch eine städtebaulich besonders gute Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden (vgl. § 9 BNO). Die in der W2 zulässige Ausnutzungsziffer von 50% kann entsprechend erhöht werden (vgl. auch § 13 BNO).
Grenzabstände	Ist die Hauptwohnseite einem Nachbargrundstück zugewendet, gilt der Grosse Grenzabstand von 8 m (vgl. § 13 BNO).
Unterniveau- und unterirdische Bauten sowie Parkierungs- und Verkehrsflächen	Da die BNO keine Aussagen zu Unterniveau- und unterirdischen Bauten sowie Parkierungs- und Verkehrsflächen macht, kommt § 20 BauV zur Anwendung: «Unterniveaubauten dürfen mit Ausnahme der notwendigen Erschliessung das massgebende Terrain und bei Abgrabungen das tiefer gelegte Terrain um höchstens 80 cm überragen.» (...) «Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, müssen Unterniveau- und unterirdische Bauten sowie Parkierungs- und Verkehrsflächen einen Grenzabstand von wenigstens 50 cm einhalten. Er kann mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden.»

3.4.2 Kommunales Gesamtverkehrskonzept KGV (2017)

Kommunaler Gesamtplan Verkehr KGV, 2017	Der kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) stammt aus dem Jahr 2017. Im Bereich des Areals «Bachmatt» ist vermerkt ¹⁶ : «Die Römerstrasse bildet eine wichtige Schulwegverbindung Richtung Schulhaus Reutenen und Kindergarten Klosterzelg.»
--	---

3.4.3 Schutzraumplanung

Schutzbauten	Schutzräume müssen erstellt / vorgesehen werden, da der Deckungsgrad im Gebiet bei unter 100% liegt (Quelle: agis Stand 09.12.2021). Die Anzahl der zu erstellenden Schutzplätze beträgt nach Zivilschutzverordnung (ZSV) Art. 17 zwei Drittel (2/3) der Anzahl erstellter / geplanter Zimmer.
--------------	--

¹⁶ Quelle: Kap. A.9 Erschliessung Klosterzelg; Massnahmen KGV

3.4.4 Räumliche Entwicklungen in Brugg – Windisch

Vision Mitte 2006 Mit dem Entwicklungsrichtplan «Vision Mitte» wurde in Zusammenarbeit der Gemeinden mit dem Kanton eine Grundlage für die Entwicklung von Teilgebieten in der Umgebung des Bahnhofs Brugg gelegt. Im Fokus der Betrachtungen stand die gesamtheitliche Entwicklung des Zentrumsgebiets und des Hochschulgebietes südlich der Geleise um den Bahnhof Brugg. Ein wesentlicher Teil der vorgesehenen Projekte wurden bereits realisiert, im Bereich der Gemeinde Windisch u.a. der Neubau der Fachhochschule Nordwestschweiz, die Aufwertung der Bushaltestation, sowie der unterirdischen Querverbindungen nach Brugg.

Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch Mit der Gebietsentwicklung Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch soll sich das Gebiet um den Bahnhof schrittweise zu einem neuen, lebendigen Quartier entwickeln. Die Entwicklung umfasst die Aufwertung der Gleisquerungen und der Infrastrukturanlagen rund um den Bahnhof sowie die Umstrukturierung des heute stark industriell geprägten Gebiets in ein nutzungsdurchmischtes Quartier mit einer bewussten Gestaltung des öffentlichen Raums.¹⁷

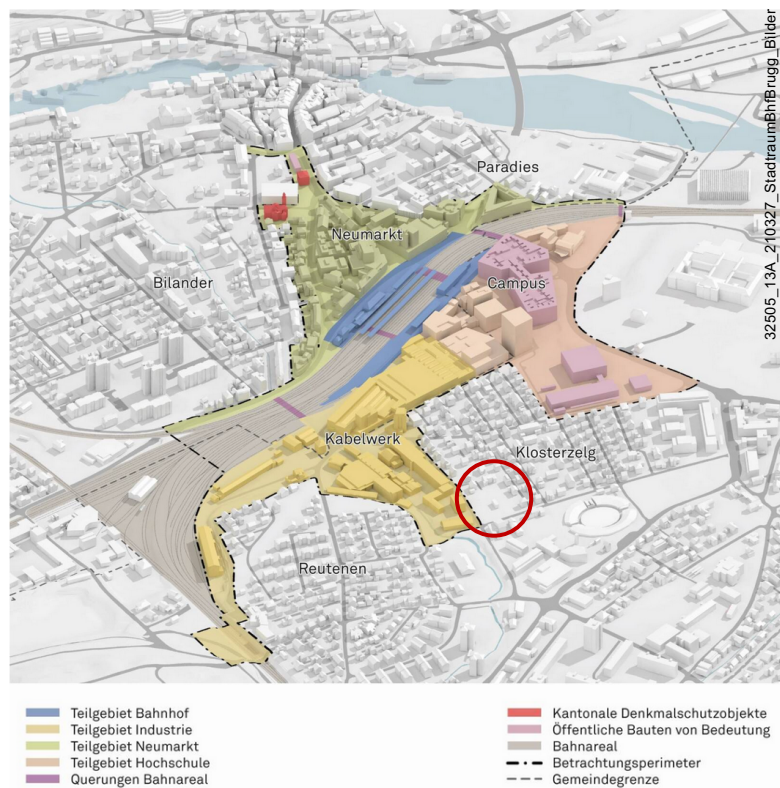


Abb. 12: Gebietsentwicklung Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch

¹⁷ Quelle: www.windisch.ch, 29.03.2022

3.5 Denkmalpflege

Denkmal- und Umgebungsschutz / Amphitheater	Das nahegelegene Amphitheater ist im kantonalen Denkmalschutzinventar als Schutzobjekt eingetragen ¹⁸ . In seiner Umgebung kann der «Umgebungsschutz» zur Anwendung kommen: «Bauten, Anlagen und sonstige Vorkehrungen in der Umgebung von kantonal geschützten Baudenkmalern, die deren Wirkung beeinträchtigen können, brauchen eine Zustimmung des zuständigen Departements.» ¹⁹
kommunaler Umgebungsschutz nach § 66 BNO	«In der Umgebung von Schutzobjekten kann der Gemeinderat die zonengemässen Gebäudemasse beschränken, störende Bauteile untersagen sowie weitergehende Auflagen zur Gestaltung machen.» ²⁰ , was mit der Formulierung der Zielvorgaben für den GP Gebiet Römerstrasse-Bachmattstrasse im Anhang I der BNO erfolgt ist.

3.6 Eigentumsverhältnisse und Grundbucheinträge

Eigentumsverhältnisse	Die BIAG ist alleinige Eigentümerin der Grundstücke Parz.-Nrn. 2164 und 2165.
Grundbucheinträge	Die beiden Grundstücke weisen öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auf und sind mit verschiedenen Dienstbarkeiten begünstigt und belastet. Der Gestaltungsplan weist keinen Widerspruch zu diesen Dienstbarkeiten auf.

¹⁸ vgl. kantonaler Denkmalschutzinventar; Signatur: DSI-WIN001

¹⁹ Quelle: § 32 KG (Kulturgesetz Kant. AG)

²⁰ Quelle: § 66 BNO

4 ERLÄUTERUNGEN ZUM GESTALTUNGSPLAN

4.1 Bestandteile Gestaltungsplan

Der vorliegende Gestaltungsplan «Bachmatt» setzt sich aus nachfolgenden Bestandteilen zusammen.

Verbindliche Bestandteile GP	<p>Rechtsverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans «Bachmatt»:</p> <ul style="list-style-type: none">• Situationsplan 1:500: Der Plan zeigt einerseits die örtliche Lage der verschiedenen Festlegungen sowie andererseits orientierende Planinhalte auf.• Sondernutzungsvorschriften (SNV): In den Vorschriften sind die massgebenden Bestimmungen / Festlegungen enthalten.
Weitere Bestandteile GP	<p>Erläuternde und wegleitende Bestandteile des Gestaltungsplans «Bachmatt»:</p> <ul style="list-style-type: none">• Planungsbericht: Die Festlegungen und Vorschriften werden im vorliegenden Bericht unter Kapitel 4 erläutert. Weiter beschreibt der Planungsbericht das Vorhaben und dessen Übereinstimmung mit den übergeordneten Planfestlegungen.• Richtprojekt: Das Richtprojekt von Salathé Architekten mit Studio Céline Baumann gilt als wegleitend für den Gestaltungsplan «Bachmatt» (siehe Beilage B1).
Anhänge	<p>Der Gestaltungsplan und das Richtprojekt werden durch folgende Anhänge ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Nachweispläne Richtprojekt (dat. 24.03.2022, Salathé Architekten, siehe Anhang A2)• Plan massgebendes Terrain «Bachmatt» (dat. 30.03.2022, Planpartner AG, siehe Anhang A3)

4.2 Situationsplan 1:500

Mit dem Situationsplan wird die Grundanordnung des Bebauungskonzeptes, der Erschliessung sowie Anordnung und Gestaltung der Frei- und Aussenräume sichergestellt. Er dient zudem der Verortung gewisser Festlegungen aus den Sondernutzungsvorschriften.














Genehmigungsinhalte	<p>Der Situationsplan differenziert zwischen «Genehmigungsinhalten» und «Orientierungsinhalten». Genehmigungsinhalte sind verbindlich. Sie verorten einzelne Festlegungen aus den SNV und legen je nachdem deren exakten Abmessungen fest. Die</p>
---------------------	--

Genehmigungsinhalte umfassen im Wesentlichen, nebst dem Perimeter, die Bau- und Abstandsbereiche, die Abgrenzung der unterschiedlichen Freiräume, die Baumstandorte und einzelne Erschliessungselemente.

Orientierungsinhalte Orientierungsinhalte dienen im Sinne einer Lesehilfe, dem Nachvollzug und der Interpretation der Genehmigungsinhalte. Darunter fallen die zum Verständnis nötigen Richtprojekthinhalte, abzubrechende Gebäude innerhalb des Perimeters, sowie die Daten der amtlichen Vermessung (AV-Daten) zur unmittelbaren Nachbarschaft (bestehende Gebäude ausserhalb Perimeter).

Lage schematisch Planeinträge mit dem Vermerk «Lage schematisch» (sowohl Genehmigungs- wie auch Orientierungsinhalte) geniessen einen gewissen Anordnungsspielraum. Ihre im Plan bezeichnete Lage ist als «ungefähre Lage» zu verstehen.

Schnittdarstellungen Ergänzt wird der Situationsplan durch Schnittdarstellungen. Diese dienen der richtigen Interpretation und dem Nachvollzug der Festlegungen und beinhalten keine Genehmigungsinhalte, welche nicht auch im Situationsplan enthalten sind.

Genehmigungsinhalt	
	Perimeter
	Baubereiche und maximale Höhenkoten (A1, A2, B, C, D)
	Abstandsbereiche (AB, CD)
	Pflichtbaulinie
	Hof
	Gartenbereiche
	Vorzone Bachmatt / Römerstrasse
	bestehende Bäume (Lage schematisch)
	neue Baumstandorte (grosskronige Bäume; Lage schematisch)
	Ein- und Ausfahrt Tiefgarage (Lage schematisch)
	Fusswegverbindungen (Lage schematisch)
	Gartenwege (Lage schematisch)
	Hauptzugänge Gebäude (Anzahl und Lage schematisch)










Orientierungsinhalt	
	Richtprojekt (Überbauung / Aussen- und Freiräume)
	Besucher-Parkfelder gemäss Richtprojekt
	gedeckte Velo-Abstellplätze gemäss Richtprojekt
	kurzzeit Velo-Abstellplätze gemäss Richtprojekt
	weitere Baumbepflanzung gemäss Richtprojekt (Lage schematisch)
	Abbruch Gebäude / Gebäudeteile*
	kommunaler Strassen- und kleiner bzw. grosser Grenzabstand
	Bestehende Gebäude (ausserhalb Perimeter)
	Höhenfixpunkte (gemäss AV-Daten; Angabe in m ü. M.)



Abb. 13: Auszug aus dem Situationsplan 1:500 Gestaltungsplan «Bachmatt» (08.04.2022, Planpartner AG)

4.3 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

In den Sondernutzungsvorschriften sind die massgebenden Bestimmungen / Festlegungen des Gestaltungsplans «Bachmatt» enthalten.

A. Allgemeine Bestimmungen

- | | |
|---|--|
| § 1 Zweck und Ziele | Der Artikel umschreibt den Zweck des Gestaltungsplans und seine qualitativen Zielsetzungen, dabei verweist er auf die Zielvorgaben gemäss § 9 und Anhang I der BNO (vgl. auch Kap. 3.4.1). |
| § 2 Bestandteile und Grundlagen / § 3 Richtprojekt | Der Situationsplan und die SNV sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans. Der vorliegende Planungsbericht gilt als «orientierend». |
| Richtprojekt «wegleitend» | Das Richtprojekt (vgl. auch Beilage B1) ist «wegleitend» hinsichtlich der Gestaltung der Bebauung und der Aussen- und Freiräume. Es ist richtungweisend bei der weiteren Projektierung bzw. bei der Auslegung der Sondernutzungsvorschriften beizuziehen. |
| Abweichungen Richtprojekt | Abweichungen vom Richtprojekt sind möglich. Relevante Abweichungen vom Richtprojekt sind zu begründen und müssen zu einem insgesamt besseren Gesamtergebnis führen. Als nicht relevant gelten bspw. Änderungen im Wohnungsspiegel, oder andere gebäudeinternen Abweichungen, welche keine der Festlegungen aus dem GP betreffen. |
| § 4 Geltungsbereich | Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans (Gestaltungsplanperimeter) setzt sich zusammen aus den beiden Grundstücken Parz.-Nrn. 2164 und 2165 und umfasst gesamthaft eine Fläche von 4'873 m ² . Südlich und westlich wird der Perimeter von den beiden unmittelbar angrenzenden Gemeindestrassen Römerstrasse und Bachmattstrasse begrenzt. |
| § 5 Verhältnis zum übergeordneten Recht | Soweit mit dem Gestaltungsplan nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der BNO der Gemeinde Windisch. Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung. |
| SNV komplementär zur BNO | Die SNV sind als komplementäre Vorschriften zur BNO und übergeordneten Gesetzgebungen – insbesondere zum kantonalen Baugesetz/-verordnung – aufgebaut. Diesem Prinzip folgend, wird auf redundante Bestimmungen gegenüber übergeordnetem Recht soweit möglich und zweckmässig verzichtet. |

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

§6 Baubereiche und maximale Höhenkoten	<p>Gebäude sind nur innerhalb der Baubereiche und nur bis zur festgelegten maximalen Höhenkote zulässig. Der baurechtliche Begriff «Baubereich» wird in Ziffer 7.4 Anhang I der BauV wie folgt definiert:</p> <p><i>«Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.»</i></p>
Anordnungsspielräume in Bau- und Abstandsbereichen	<p>Die Positionierungen bzw. Abmessungen der Baubereiche im Situationsplan orientieren sich an den Fassadenlinien gemäss Richtprojekt. Dabei wird (dort wo möglich) ein adäquater Anordnungsspielraum vorgesehen, ohne dabei die Grenz- bzw. Strassenabstände zu unterschreiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gegenüber der nördlichen Parzellengrenze bleibt der kleine Grenzabstand von 4.0 m eingehalten; es gibt diesseitig keinen Anordnungsspielraum zum Richtprojekt; • gegenüber der östlichen Parzellengrenze bleibt der grosse Grenzabstand von 8.0 m eingehalten; der Anordnungsspielraum zum Richtprojekt beträgt 0.5–1.0 m; • gegenüber der Römerstrasse bleibt der kommunale Strassenabstand von 4.0 m eingehalten; der Anordnungsspielraum zum Richtprojekt beträgt 0.0–1.5 m; • gegenüber der Bachmattstrasse bleibt der kommunale Strassenabstand von 4.0 m eingehalten; der Anordnungsspielraum zum Richtprojekt beträgt 1.0 m; • gegenüber dem Mindest-Gebäudeabstand von 3.5 m im Abstandsbereich AB (gem. § 7 Abs. 1 SNV) beträgt der Anordnungsspielraum zum Richtprojekt 0.4 m; • gegenüber dem Mindest-Gebäudeabstand von 2.0 m im Abstandsbereich CD (gem. § 7 Abs. 2 SNV) beträgt der Anordnungsspielraum zum Richtprojekt 0.9 m.
max. zulässige Anzahl Vollgeschosse	<p>Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse beträgt vier Vollgeschosse. Unter- und Attikageschosse gemäss § 24 bzw. § 25 BauV sind zulässig.</p>
Max. Höhenkoten / resultierende Gesamthöhen	<p>Bei den maximalen Höhenkoten in Metern über Meer (m ü. M.) ist vom höchsten Punkt der Dachkonstruktion auszugehen. Dies entspricht der Messweise für die Gesamthöhe nach Ziffer 5.1 Anhang I BauV. Die Höhenkoten werden bewusst in m ü. M. angegeben – und nicht als Gesamthöhe – da es sich hierbei um ein absolutes und eindeutiges Mass handelt. Die daraus resultierenden, zulässigen Gesamthöhen bewegen sich zwischen 5.9 m und 15.0 m je nach Baufeld, wobei den Höhenkoten jeweils 1.0 m Anordnungsspielraum zugeschlagen wurde,</p>

gegenüber dem Richtprojekt. Die im Richtprojekt vorgesehenen Gesamthöhen fallen also allesamt 1.0 m weniger hoch aus.

Untergeschosse und Unterniveaubauten	Untergeschosse und Unterniveaubauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, allerdings nur so lange der maximale Unterbauungsgrad gemäss § 13 Abs. 4 SNV eingehalten bleibt und sie nicht in Widerspruch mit den Baumstandorten gemäss § 17 Abs. 1 und 2 SNV stehen. Dementsprechend dürfen Untergeschosse und Unterniveaubauten in ihrer Ausdehnung maximal 15 % der nicht überbauten Flächen betreffen und das nur dort, wo gemäss GP keine Bäume gepflanzt werden müssen.
Dachaufbauten auch ausserhalb Höhenknoten möglich	Die in § 6 Abs. 4 SNV erwähnten Dachaufbauten dürfen die maximale Höhenkote überragen, sind in ihrer Ausdehnung jedoch (gemäss § 10 Abs. 3 SNV) auf das Nötigste zu minimieren. Dachaufbauten reichen üblicherweise über den «höchsten Punkt der Dachkonstruktion» hinaus. Sie werden deshalb auch bei der Bemessung der Gesamthöhe nicht berücksichtigt und so auch nicht bei der Einhaltung der Höhenkoten gemäss § 6 Abs. 3 SNV.
§ 7 Abstandsbereiche	
Abstandsbereich CD	Die Gebäude in den Baubereichen C und D haben innerhalb des im Situationsplan festgelegten Abstandsbereichs CD einen Gebäudeabstand von mind. 2.0 m einzuhalten.
Funktionsweise Abstandsbereiche	Gebäude aus einem Baubereich, welcher an einen Abstandsbereich angrenzt, dürfen in diesen hineinragen, müssen darin aber einen Gebäudeabstand von 3.5 m bzw. 2.0 m gegenüber Gebäuden aus dem anderen angrenzenden Baubereich einhalten. Dabei gilt für Gebäude auch innerhalb des Abstandsbereiches jeweils die Höhenkote ihres jeweiligen Baubereiches – wie in der Schnittdarstellung unten dargestellt:

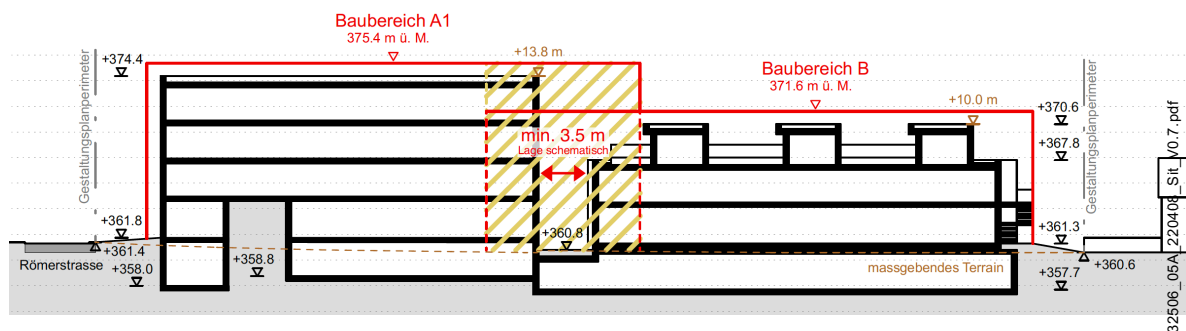


Abb. 14: Auszug Schnitt DD aus Gestaltungsplan «Bachmatt» (08.04.2022, Planpartner AG)

Gebäudeabstand gem. BauV	Der Gebäudeabstand ist gemäss Ziffer 7.2 Anhang I BauV die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.
Anordnungsspielraum Abstandsbereiche	Die Abstandsbereiche wurden so angelegt, dass sich der im Richtprojekt vorgesehene Gebäudeabstand in beide Richtungen um maximal seine eigene Abmessung verschieben lässt. Der im Richtprojekt vorgesehene Gebäudeabstand (gerundet) wurde beidseits nochmals dazugezählt. Der Abstandsbereich AB ist in der Folge 12 m breit (der Gebäudeabstand im Richtprojekt beträgt ca. 3.9 m). Der Abstandsbereich CD ist 9 m breit (der Gebäudeabstand im Richtprojekt beträgt ca. 2.9 m).
Ziel und Zweck der Abstandsbereiche	Die Abstandsbereiche dienen dazu, die im Richtprojekt vorgesehene Körnigkeit und Durchlässigkeit zu sichern und gleichzeitig eine gewisse Flexibilität und ein gewisser Anordnungsspielraum aufrecht zu erhalten. Durch den einzuhaltenden Mindestabstand wird ein Zusammenbauen verunmöglicht und die Durchlässigkeit gewährleistet. Durch den Anordnungsspielraums dieses Mindestabstands und die in den gewählten Massen eingeplanten Reserven wird die gewünschte Flexibilität sichergestellt.
§ 8 Nutzungsmass und -art	Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) in Voll-, Unter-, und Attikageschossen beträgt 4'550.0 m ² .
anrechenbare Geschossfläche (aGF)	Der Begriff anrechenbare Geschossfläche ist in § 32 BauV geregelt. In Abweichung dazu bzw. bezugnehmend auf § 32 Abs. 3 BauV werden innerhalb des Gestaltungsplans entsprechende Flächen im Attikageschoss ebenfalls angerechnet.
Richtprojekt inkl. 3 % Reserven	Das Mass von 4'550.0 m ² aGF entspricht dem Richtprojekt inklusive 3 % Reserven. Es entspricht einer AZ von 0.93 inklusive Attika. Zum Vergleich: die Wohnzone W2 lässt inklusive Attika eine AZ von 0.65 zu. ²¹
zulässige Nutzungen	Mit «Wohnen» als Hauptnutzung und «nicht störenden Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben» entsprechen die zulässigen Nutzungen jenen der Wohnzone W2.
ergänzende publikumsorientierte Nutzung	Im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) der Baubereiche A1 und/oder A2 ist eine publikumsorientierte Nutzung (bspw. Kinderhort, Praxis od. Ähnl.) im Umfang von mindestens 150.0 m ² aGF vorzusehen. Diese soll der Belebung und als anbindende Schnittstelle zum Quartier dienen. Es wird bewusst offengelassen auf welche Seite hin sich diese, das Wohnen ergänzende

²¹ Anrechenbare Grundstücksfläche aGSF = 4'873 m²;
 AZ Wohnzone W2 = 0.5
 AZ Attika = 0.5 / 2 Vollgeschosse x 60 % = 0.15
 → 0.65 = AZ Wohnzone W2 inkl. Attika

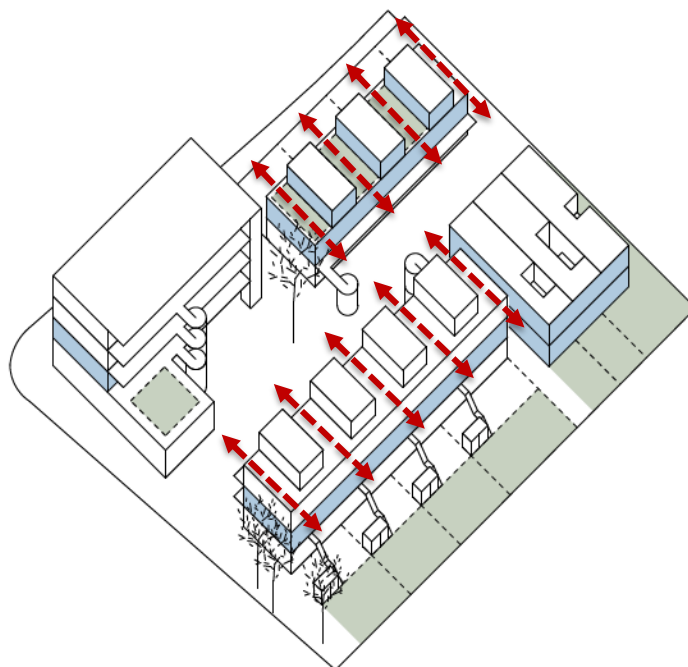
Nutzung, zu orientieren hat, da je nach Nutzung eine Orientierung in Richtung Hof bzw. in Richtung einer der beiden angrenzenden Strassen mehr Sinn ergibt. Diese ergänzende Nutzung soll zur Belebung der Siedlung und des Hofes beitragen und einen Mehrwert fürs Quartier mit sich bringen.

§ 9 Pflichtbaulinie Die im Situationsplan eingezeichnete Pflichtbaulinie an der Ecke Bachmatt-/Römerstrasse stellt sicher, dass diese städtebaulich wichtige Ecke räumlich gefasst wird.

§ 10 Dachgestaltung Es sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Davon ausgenommen sind Klein- und Anbauten.

Rhythmisierung oberste Vollgeschoss Häuser B und D

In den Baubereichen B und D haben die obersten Geschosse eine klar ersichtliche Rhythmisierung sowie eine Durchlässigkeit in Ost-West Richtung gemäss dem Richtprojekt aufzuweisen. Die obersten Geschosse der Gebäude in den Baubereichen B und D sind im Richtprojekt als Attikas ausgestaltet, deren Geschossabdrücke in ihrer Ausrichtung und Körnigkeit einen Bezug zum angrenzenden Wohnquartier Klosterzelg bzw. dessen Typologie schaffen (vgl. auch nachfolgende Abbildung). Diese Bezugnahme soll im GP gesichert werden. Genaue Anzahl und Abmessungen der Geschossabdrücken sind dabei nicht ausschlaggebend.



32506_12A_211001_Unterl_zum_bish_Richtprojekt_von_Salathe

Abb. 15: Rhythmisierung des obersten Geschosses in Gebäuden B und D; 3D Darstellung des Richtprojekt (Salathé Architekten, Februar 2020; ergänzt durch Planpartner im März 2022)

- Dachaufbauten** Sind technische Aufbauten erforderlich, müssen diese mit dem Ziel eines harmonischen Erscheinungsbildes zusammenhängend angeordnet und verkleidet werden. Die Ausdehnung von Dachaufbauten ist auf das Nötigste zu minimieren und deren Sichtbarkeit vom Strassenniveau her so weit wie möglich zu vermeiden.
- Solaranlagen** Solaranlagen sind zulässig, sie sind von der Fassade zurückzusetzen und gestalterisch gut in die Bebauung und die Umgebung einzupassen.
- Dachbegrünung nach § 68 BNO** Weiter gilt § 68 Abs. 3 und 4 BNO wonach Flachdächer ab einer Grösse von 30 m² mindestens extensiv zu begrünen sind. Ab einer Grünflächengrösse von 200 m² ist ein ökologisches Konzept einzureichen, das mindestens 20 % ökologisch höherwertige Flächen aufweist. Von dieser Vorgabe ausgenommen sind begehbare Terrassen und Bereiche mit Solaranlagen. Dabei wird für die Dachgestaltungen auf die SIA Norm 312 «Begrünung von Dächern» verwiesen.
- ökologisches Konzept Dachflächen erforderlich** Es kann davon ausgegangen werden, dass der Schwellwert von 200 m² Grünfläche überschritten wird und daher im Rahmen des Bauprojekts ein ökologisches Konzept einzureichen ist. Das Richtprojekt sieht bereits eine entsprechende Dachgestaltung bzw. -begrünung vor.
- § 11 Etappierung** Eine etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer guten städtebaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Teiletappe sowie einer funktionsfähigen Erschliessung voraus

C. Gestaltungsanforderungen und Gesamtwirkung

- § 12 Gestaltungsanforderungen und Gesamtwirkung** In diesem Artikel sind die erhöhten Anforderungen an Gestaltung und Gesamtwirkung einer Überbauung auf dem Areal «Bachmatt» formuliert. Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen und der Nachweis inwieweit durch den Gestaltungsplan und das Richtprojekt ein «besseres Ergebnis» erzielt wird sind in Kapitel 6 formuliert.

D. Frei- und Aussenräume

- § 13 Allgemeine Anforderungen** Die Aussen- und Freiräume sind sorgfältig, von guter räumlicher und gestalterischer Qualität und entsprechend ihrer Funktion zu gestalten. Die Aussen- und Freiräume sind gemäss dem Richtprojekt weiter zu detaillieren und in die im Gestaltungsplan bezeichneten verschiedene Nutzungsbereiche zu gliedern.

Vertiefung Aussen- und Freiräume auf Stufe Bauprojekt	Der Gestaltungsplan differenziert unterschiedliche Aussen- und Freiräume, beschreibt ihre Funktion und stellt Anforderungen an ihre Gestaltung (vgl. § 14–17 SNV). Das Richtprojekt zeigt deren Charakter und eine mögliche Gestaltung. Die schlussendliche Aussenraumgestaltung zur Erfüllung besagter Funktion und Anforderungen und Ausbildung ebendieses Charakters geschieht auf Stufe Bauprojekt.
Grünflächenziffer nach § 13 BNO	Dabei sind bodenversiegelnde Beläge auf das Nötigste zu beschränken und jegliche begrünten Flächen in Abstimmung mit der vorgesehenen Nutzung möglichst naturnah zu gestalten. Weiter gilt § 13 BNO wonach 40 % des Gestaltungsplangebiets als anrechenbare Grünflächen zu gestalten und zu pflegen sind. Dieser Wert wird im Richtprojekt eingehalten.
Anrechenbarkeit Grünflächen	Die Anrechenbarkeit von Grünflächen ist im «Merkblatt zur Grünflächenziffer gemäss § 13 BNO», der Abteilung Planung und Bau der Gemeinde Windisch, geregelt. Demnach ist es möglich unterbaute Flächen bei entsprechender Überdeckung (≥ 0.5 m) und richtigem Bodenaufbau anrechenbar zu gestalten. Ebenfalls anrechenbar (gem. Besprechung mit der Abteilung Planung und Bau der Gemeinde Windisch vom 20.01.22) sind die Feuerwehrezufahrt, die Gartensitzplätze und der Kinderspielplatz bei entsprechender Gestaltung. Nicht anrechenbar sind Abstell- und Verkehrsflächen (auch nicht für den Velo- und Fussverkehr), mit Ausnahme von Steinplattenwegen.
max. Unterbauungsgrad	Insgesamt sind mindestens 85 % der nicht mit Gebäuden oder Anlagen überstellten Flächen von Unterbauungen freizuhalten. Diese Vorgabe wird ergänzt durch die verpflichtenden Baumstandorte gemäss § 17 Abs. 1 und 2 SNV. Zusammen haben die beiden Festlegungen zum Ziel eine hochwertige Begrünung mit tiefer Verwurzelung und eine natürliche Versickerung zu ermöglichen und sicherzustellen. Der Anteil nicht unterbauter Flächen beträgt im Richtprojekt 88 % der nicht mit Gebäuden oder Anlagen überstellten Flächen.
min. Beleuchtung des Freiraums	Die Beleuchtung des Freiraums ist auf das funktional notwendige zu beschränken, sodass sie zu möglichst geringen negativen ökologischen Auswirkungen führt. Die Einzelheiten werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.
§ 14 Hof	Der im Situationsplan bezeichnete Hof ist als Innenhof mit hoher Aufenthalts- und Gestaltungsqualität zu gestalten. Er dient den Bewohnerinnen und Bewohnern des gesamten Gestaltungsplangebiets und hat den Anspruch unterschiedlicher Altersgruppen Rechnung zu tragen.

Durchlässigkeit in Nord-Süd-Richtung Der Hof ist hindernisfrei auszubilden. Die Durchlässigkeit in Nord-Süd-Richtung ist für den Fussverkehr jederzeit zu gewährleisten.

Spielplatz Innerhalb des Hofes ist ein Spielplatz zu erstellen. Es wird bewusst darauf verzichtet den genauen Standort des Spielplatzes bereits im Gestaltungsplan festzulegen um eine flexible, stufengerechte und aufeinander abgestimmte (bspw. mit der publikumsorientierten Nutzung gem. § 8 SNV) Aussenraumgestaltung auf Stufe Bauprojekt zu ermöglichen.

§ 15 Gartenbereiche Die im Situationsplan bezeichneten Gartenbereiche sind als private Aussenräume der Wohnnutzungen zu gestalten. Diese Vorgabe gilt grundsätzlich hinsichtlich ihrer Funktion und Gestaltungscharakters. Dabei ist eine offene Gliederung mit abwechslungsreicher Gehölzstruktur vorzusehen.

§ 16 Vorzone Bachmatt- / Römerstrasse Die im Situationsplan bezeichnete Vorzone Bachmatt- / Römerstrasse ist als adressbildender Vorbereich sorgfältig zu gestalten. Die Vorzone ist auf die Anforderungen des Fuss- und Veloverkehrs abzustimmen. Die erforderlichen Flächen für die Besucherparkfelder und die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage sind gestalterisch einzubetten.

«Gesicht zur Strasse» Die Vorzone bildet quasi das «Gesicht zur Strasse» und soll einladend gestaltet sein. Gleichzeitig handelt es sich um eine multifunktionale Fläche welche verschiedenen Ansprüchen wie bspw. der Erschliessung, Parkierung, Anlieferung, etc. gerecht werden muss. Dabei sollen bei der Gestaltung die Bedürfnisse des Fuss- und Veloverkehrs priorisiert werden gegenüber bspw. jenen des MIV.

§ 17 Bepflanzung Die im Situationsplan bezeichneten bestehenden Bäume entlang der Römerstrasse sind nach Möglichkeit zu erhalten. Sie sind von Unterbauungen freizuhalten. Dabei sind sowohl Lagen wie auch Anzahl der im Situationsplan bezeichneten bestehenden Bäume schematisch zu verstehen. Das Primärziel ist der Erhalt der dort bestehenden Bäume. Können sie nicht erhalten werden oder bei Abgang, sind sie durch neue grosskronige Bäume zu ersetzen.

neue Baumstandorte An den im Situationsplan schematisch bezeichneten neuen Baumstandorten sind grosskronige Bäume zu pflanzen. Diese sind von Unterbauungen freizuhalten. Insgesamt sind 18 zusätzliche Baumstandorte festgelegt. Acht davon in den Gartenbereichen, fünf im Hof und fünf in der Vorzone Bachmatt- / Römerstrasse. Zusammen mit den vier festgelegten bestehenden Bäumen ergibt das 22 verpflichtende Baumstandorte innerhalb des Gestaltungsplanperimeters, welche allesamt von Unterbauung freizuhalten sind.

- Baumgruben Für jegliche Baumpflanzungen sind angemessene Baumgruben bzw. bei unterirdischen Gebäuden eine Überdeckung von mindestens 1.5 m sicherzustellen. Letzteres kommt nur bei Baumpflanzungen, zusätzlich zu den im Situationsplan festgelegten Baumstandorten, zur Anwendung
- artenreiche, standortgerechte und ökologisch wertvolle Bepflanzung Die Verwendung invasiver Neophyten gemäss der schwarzen Liste und der Watch Liste von Infoflora ist im Gestaltungsplan-gebiet nicht zulässig. Es ist eine artenreiche, standortgerechte und ökologisch wertvolle Bepflanzung anzustreben. Jegliche Bepflanzungen sollen wenn immer möglich zur Förderung der Biodiversität im Sinne des ökologischen Ausgleichs beitragen.
- § 18 Unterhalt** Für die Bewässerung der begrünten Flächen soll grundsätzlich retensiertes Meteorwasser verwendet werden. Dies Vorgabe gilt, soweit sich dies technisch bewerkstelligen lässt und dabei die Verhältnismässigkeit hinsichtlich Aufwand und Kosten gewahrt bleibt.

E. Verkehr

- § 19 Erschliessung motorisierter Verkehr** Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist nur an der im Situationsplan gekennzeichneten Stelle zulässig und ist, soweit wie es die topografischen Verhältnisse ermöglichen, im Gebäude zu integrieren.
- Rampe Ein- und Ausfahrt Tiefgarage Das Niveau der Tiefgarage ergibt sich aus dem massgebenden Terrain (topografischen Verhältnissen) und den geltenden UG-Bestimmungen (§ 23 BauV). Die Länge der Rampe der Ein- und Ausfahrt resultiert aus der zu überwindenden Höhendifferenz und den Vorgaben und Massen der einzuhaltenden Normen (max. Gefälle, etc.). Ist es technisch machbar, ist die Tiefgarageneinfahrt vollständig im Gebäude zu integrieren. Ansonsten darf die Einfahrtsrampe um maximal die Länge aus dem Gebäude herausragen wie zur Einhaltung oben beschriebener Rahmenbedingungen nachweislich notwendig.
- Anlieferungen Anlieferungen, welche nicht über die Tiefgarage erfolgen können, erfolgen grundsätzlich über die Vorzone Bachmatt- / Römerstrasse. Ausserordentliche Anlieferungen, wie bspw. bei Umzügen, können auch über die im Richtprojekt vorgesehene Feuerwehrezufahrt erfolgen (vgl. auch entsprechender Nachweisplan im Anhang A2).
- § 20 Parkierung motorisierter Verkehr** Die Anzahl Parkfelder richtet sich nach den Zielvorgaben gemäss § 56 Abs. 5 und § 58 BNO vom 7. November 2018 (in Kraft seit dem 18. Dezember 2019). Grundsätzlich sind für Bewohner und Beschäftigte die daraus resultierenden Minimalwerte anzustreben.

Berechnung Anzahl Parkfelder	<p>Die Berechnung der nachzuweisenden bzw. zulässigen Anzahl Parkfelder nach BNO angewendet auf den GP «Bachmatt» setzt sich wie folgt zusammen²²:</p> <p>Bewohner: 1 Parkfeld / 100 m² BGF x 70 bis 100 % oder: 1 Parkfeld / Wohneinheit x 70 bis 100 %</p> <p>Beschäftigte: schätzungsweise 1–2 zusätzlicher Parkfelder – je nach Form der publikumsorientierten Nutzung (≥ 150 m² aGF gem. § 8 Abs. 3 SNV)</p> <p>Besucher: 1 Parkfeld / 100 m² BGF x 2 bis 7 % oder: 1 Parkfeld / Wohneinheit x 2 bis 7 %</p> <p>Richtprojekt: ca. 4'400 m² aGF (≈ BGF); 36 Wohneinheiten; (min.–max. → 26–44 Bewohnerparkfelder (unterirdisch) Bedarf) → 1–2 Beschäftigtenparkfelder (unterirdisch) → <u>1–4 Besucherparkfelder (oberirdisch)</u> → 28–50 Total Bedarf an Parkfeldern</p>
Behindertenparkfeld	Es ist ein Behindertenparkfeld pro 50 Parkfelder nachzuweisen, mindestens jedoch ein Behindertenparkfeld pro Parkgeschoss.
Anzahl Abstellplätze für Motorräder	Die Anzahl Abstellplätze für Motorräder beträgt minimal 10 % der Anzahl zu erstellender Parkfelder.
unterirdische Parkierung	Die Parkierung für Motorfahrzeuge und Motorräder ist unterirdisch oder in Gebäuden anzuordnen. Einzige Ausnahme bilden insgesamt maximal vier oberirdische Parkfelder für Besucher und Kunden innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Vorzone Bachmatt- / Römerstrasse.
oberirdische Motorrad-Parkierung	Oberirdische Abstellplätze für Motorräder in untergeordneter Zahl sind zulässig, sofern sich diese gut in die Umgebung einfügen und die Aufenthaltsqualität nicht beeinträchtigen.
MIV-Parkierung Richtprojekt	Das Richtprojekt sieht bei 36 Wohneinheiten, 28 unterirdische Parkfelder für Bewohner (inkl. eines Behindertenparkfelds) und vier oberirdische Parkfelder für Besucher vor. Zudem sind drei unterirdische Motorrad-Abstellplätze vorgesehen.

²² Berechnung der Richtwerte erfolgt gem. § 56 Abs. 5 BNO nach VSS-Norm SN 640 281; gem. Anhang IV BNO befindet sich das Areal Bachmatt in der Kategorie B; gem. § 56 Abs. 5 BNO gelten in der Kategorie B folgende Minimal- bzw. Maximalwerte in Bezug auf die Richtwerte:

Bewohner	70–100%
Beschäftigte	30–50%
Besucher	20–70%

Stromzuleitung für Elektrofahrzeuge	Bei den unterirdischen Parkfeldern ist die Ausbaustufe C1 nach SIA Merkblatt 2060 für die Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge nachzuweisen. Dies bedeutet eine Stromzuleitung bis 3.0 m an den Standort der künftigen Ladestation.
§ 21 Parkierung Velos und Kinderwagen	Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Velos gelten die Bestimmungen der VSS-Norm 40 065 vom 31. März 2019. Demnach bedarf eines einem Veloabstellplatz pro ganzem Zimmer plus ca. fünf zusätzlicher Veloabstellplätze für die publikumsorientierte Nutzung. Auf das Richtprojekt bezogen ergibt dies einen Bedarf von ca. 112 Veloabstellplätzen.
Zugänglichkeit & Ausbaustandard	Die Abstellplätze sind gut zugänglich und mehrheitlich gedeckt an zweckmässiger Lage anzuordnen und in die übergeordnete Freiraumgestaltung zu integrieren. In den Gebäuden oder in der Tiefgarage sind ausreichend Veloabstellplätze für die Bewohner anzuordnen.
Endgültige Velo-Parkierung auf Stufe Bauprojekt	Die genauen Lagen und Anzahl der Veloabstellplätze sowie der Abstellflächen für Kinderwagen, Veloanhänger und Ähnliches sind in den Baugesuchen nachzuweisen. Dies sichert Flexibilität und ermöglicht eine stufengerechte Ausarbeitung.
Velo-Parkierung Richtprojekt	Das Richtprojekt sieht ein vielseitiges Angebot zur Parkierung von Velos und Kinderwagen vor. Insgesamt sind 155 Veloabstellplätze geplant, davon 97 im Untergeschoss, 36 oberirdisch gedeckt und 22 als Kurzzeit-Abstellplätze oberirdisch ungedeckt. Gedeckte Abstellbereiche für Kinderwagen und dergleichen sind auf den Laubengängen oder im Erdgeschoss direkt vor den Wohnungen vorgesehen.
§ 22 Fusswege	Die im Situationsplan bezeichneten Fusswegverbindungen sind als Hauptzugänge des Areals mit einer Mindestbreite vom 2.0 m hindernisfrei zu erstellen und dauernd als durchgehende Verbindung freizuhalten.
Gartenwege	Die im Situationsplan eingetragenen Gartenwege dienen als untergeordnete arealinterne Verbindungen. Sie sind sicher und gut zu gestalten und dauernd als durchgehende Verbindung freizuhalten. Hierbei handelt es sich mehr um ein Freiraumelement ohne eigentliche Erschliessungsfunktion. Bereits in der heutigen Situation verläuft entlang der östlichen Grenze des Gestaltungsplanperimeters ein Trampelpfad. Die hiesige Festlegung sichert quasi dessen Fortbestand auf konzeptioneller Ebene und ermöglicht auch eine vereinfachte Anknüpfung ans angrenzende Wohnquartier (falls erwünscht). Bei den Gartenwegen handelt es sich um eine einfache Massnahme um den «rein privaten» Charakter der Gartenbereiche ein wenig zu brechen, zu Gunsten einer informellen, gemeinschaftlicheren «halbprivaten» Typologie.

§ 23 Hauptzugänge Gebäude Die Hauptzugänge der Gebäude haben von den im Situationsplan bezeichneten Gebäudeseiten her zu erfolgen. Diese Festlegung sichert das dem Richtprojekt zu Grunde liegende Konzept, Begegnungen zu fördern. Durch dass die Hauptzugänge fast ausschliesslich dem Hof zugewandt sind, kommt es darin automatisch zu mehr Begegnungen, wodurch wiederum Nachbarschaften, das Gemeinschaftsgefühl und die Identifikation mit der Siedlung gestärkt werden.

F. Umwelt / Ver- und Entsorgung

§ 24 Ökologischer Ausgleich und Hitzeminderung Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) zu optimieren.

Art. 15 Abs. 1 NHV Art. 15 Abs. 1 NHV lautet wie folgt: *«Der ökologische Ausgleich (Art. 18b Abs. 2 NHG) bezweckt insbesondere, isolierte Biotope miteinander zu verbinden, nötigenfalls auch durch die Neuschaffung von Biotopen, die Artenvielfalt zu fördern, eine möglichst naturnahe und schonende Bodennutzung zu erreichen, Natur in den Siedlungsraum einzubinden und das Landschaftsbild zu beleben.»*

Ökologische Ausgleichsfläche Mindestens 15 % der Fläche des Gestaltungsplanperimeters ist im Sinne von Art. 18b Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz NHG als ökologische Ausgleichsfläche zu gestalten. Ökologisch hochwertig begrünte Dachflächen sind zur Hälfte anrechenbar.

(Trittstein-) Biotope für Flora und Fauna Ökologische Ausgleichsflächen sind als solche nicht (abschliessend) definiert. Im Grundsatz geht es darum standortgerechte, ökologisch wertvolle Flächen zu generieren welche für die Flora und Fauna als (Trittstein-) Biotope fungieren. Art. 18b Abs. 2 NHG nennt dazu als nicht abschliessende, beispielhafte Aufzählung: Feldgehölze, Hecken, Uferbestockungen oder andere naturnahe standortgerechte Vegetation.

Verbesserung Lokalklima Die Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann. Mit den Baugesuchen muss aufgezeigt werden, mit welchen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen wird. Das Projekt «Schwammstadt» des VSA (Verband Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute) zeigt beispielsweise diesbezügliche Möglichkeiten auf und liefert Hinweise dazu genauso wie der nachfolgend beigezogene Leitfaden für Gemeinden «Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung» vom BVU (Departement für Bau- Verkehr und Umwelt) oder die Fachplanung Hitzeminderung der Stadt Zürich.

Massnahmen / Ansätzen zur Hitzeminderung	<p>Nachfolgend eine (nicht abschliessende) Auflistung von möglichen Massnahmen / Ansätzen zur Hitzeminderung²³:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begrünung (grosskronige Bäumen, intensive Bepflanzungen, Dach- und/oder Fassadenbegrünungen) • Einsatz von (offenen) Wasserelementen • Erhöhen der Versickerungsfähigkeit • Erhöhen des Retentionsvolumens (bspw. durch intensive Dachbegrünung) • Berücksichtigen von Kaltluftströmen • Gezielte (Eigen-) Verschattung • Erhöhung Albedo
GP ergänzt Festlegungen zur Hitzeminderung aus der BNO	<p>Zu vielen der genannten Aspekte zur Hitzeminderung gibt es bereits konkrete Festlegungen in der BNO und/oder im Gestaltungsplan (bspw. zu Begrünung, Baumstandorten, Dachbegrünung, Versickerungsfähigkeit, etc.).</p>
ökologischer Ausgleich und Massnahmen zur Hitzeminderung im Richtprojekt	<p>Welche Massnahmen das Richtprojekt zum ökologischen Ausgleich und zur Verbesserung des Lokalklimas vorsieht ist in Kap. 2.2 bzw. 5.4 und 5.5 beschrieben.</p>
§ 25 Versickerung	<p>Die nicht mit Gebäuden oder Anlagen überstellten Flächen im Aussenraum sind, soweit zweckmässig, als sickerfähige Flächen auszugestalten. Das innerhalb des Perimeters anfallende unverschmutzte Regenwasser ist in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser oder einem Vorfluter zuzuführen oder für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.</p>
Regenwasser das nicht versickert werden kann oder darf	<p>Regenwasser, das nicht versickert werden kann oder darf und nicht für andere Zwecke genutzt wird, ist nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans abzuleiten.</p>
§ 26 Energieeffizienz	<p>Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, mit welchen Massnahmen energieeffiziente Gebäude erstellt werden, welche bei Neubauten:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) mindestens die Minergie-Kennzahl des Minergie-P-Standards (eine Zertifizierung ist nicht erforderlich; eine kontrollierte Lüftung ist nicht zwingend) erreichen oder b) mindestens die Minergie-Kennzahl des Minergie-A-Standards (eine Zertifizierung ist nicht erforderlich; eine kontrollierte Lüftung ist nicht zwingend).

²³ vgl. für Massnahmen / Ansätze zur Hitzeminderung auch der Leitfaden für Gemeinden «Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung» vom BVU

Nachweis in der Summe	Der Nachweis der Erfüllung dieser überobligatorischen Anforderungen kann statt für einzelne Neubauten auch für mehrere Neubauten gemeinsam erfolgen. In diesem Fall muss mit einer fachgerechten Berechnung der Energiekennzahl nachgewiesen werden, dass die Anforderungen über die Summe der in Betracht gezogenen Neubauten erfüllt werden. Zulässig ist dieses Vorgehen nur, wenn mehrere Neubauten gleichzeitig bewilligt werden oder wenn die Anforderungen bei vorgängig bewilligten Neubauten im Sinne einer Vorleistung unterschritten wurden. Dieser Passus sichert eine gewisse architektonische Flexibilität, indem Gebäude die rein energetisch etwas «schlechter» abschneiden (bspw. durch eine weniger kompakte Gebäudeform) durch «Bessere» kompensiert werden können.
Minergie-Eco	Neubauten haben zudem den Minergie-Eco-Standard einzuhalten (eine Zertifizierung ist nicht erforderlich).
Minergie-Standard zum Zeitpunkt der Baueingabe	Jegliche Vorgaben zur Energieeffizienz in § 26 SNV beziehen sich auf die zum Zeitpunkt der Baueingabe jeweils geltenden Minergie-Standards.
§ 27 Lärmschutz	Die Lärmschutzanforderungen richten sich nach Art. 7 und Art. 31 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.
W2 nach BNO	Dies stimmt mit den Vorgaben in § 13 BNO für die Wohnzone W2 überein.
Auswirkungen GP auf Lärmsituation	Die erwarteten Auswirkungen auf die Lärmsituation durch den Gestaltungsplan sind in Kap. 5.1 beschrieben.
§ 28 Entsorgung	Für die Entsorgung von Siedlungsabfällen ist eine gemeinsame Entsorgungssammelstelle vorzusehen. Die Sammelstelle ist so anzuordnen und auszugestalten, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung entstehen.
keine umweltgefährdende Stoffe	Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen werden im Betrieb voraussichtlich nur die «üblichen» Abfälle wie Siedlungsabfälle, Grüngut sowie Papier / Karton anfallen, d. h. umweltgefährdende Stoffe sind nicht zu erwarten. Die Sammelanlagen werden soweit möglich in Unterfluranlagen oder innerhalb der Bauten angeordnet. Es wird bewusst darauf verzichtet den genauen Standort der Entsorgungssammelstelle bereits im Gestaltungsplan festzulegen um eine flexible, stufengerechte und aufeinander abgestimmte Aussenraumgestaltung auf Stufe Bauprojekt zu ermöglichen.

G. Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen

- § 29 Qualitätssicherung** Der Gemeinderat kann durch einen externen Fachgutachter aufzeigen lassen, dass die Qualität eines eingereichten Baugesuches, den Anforderungen des Gestaltungsplanes entspricht.
- Umgebungsplan Mit dem ersten Baugesuch ist ein Umgebungsplan für das ganze Gestaltungsplangebiet einzureichen und von der Gemeinde Windisch genehmigen zu lassen. Dadurch wird sichergestellt, dass der Umgebungsgestaltung ein Gesamtkonzept zu Grunde liegt, welches die Qualitätsanforderungen des Gestaltungsplans erfüllt, auch dann, wenn die Überbauung des Areals etappenweise durchgeführt werden sollte.
- Farb- und Materialkonzept Mit den Baugesuchen ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen. Zusätzlich sind für wesentliche Fassaden- und Ausenbauteile Bemusterungen der Abteilung Planung und Bau einzureichen.
- Signaletikkonzept Ein allfälliges Signaletikkonzept für Strassenreklamen, Gebäudebeschriftung, Orientierungstafeln und dergleichen ist ebenfalls zusammen mit den Baugesuchen einzureichen. Sind, wie im Richtprojekt, keine Strassenreklamen, Gebäudebeschriftung und/oder Orientierungstafeln vorgesehen, kann auf ein Signaletikkonzept verzichtet werden.
- § 30 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung** Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.
- Änderung oder Aufhebung Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.
- geringfügige Abweichungen Der Gemeinderat kann geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen, sofern sie dem Zweck des Gestaltungsplans und der Grundordnung in der BNO nicht widersprechen und dadurch keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen tangiert werden.

4.4 Massgebendes Terrain

Terrain Das massgebende Terrain (nach BauV) des Areals «Bachmatt» entspricht dem heute vorliegendem Terrain und kann dem Plan im Anhang A3 entnommen werden. Terrainveränderungen nach § 69 BNO sind möglich.

4.5 Vergleich Regelbauweise – Gestaltungsplan

	Regelbauweise Wohnzone W2	Gestaltungsplan «Bachmatt»
Zulässige Nutzung ²⁴	Wohnnutzung nichtstörende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zulässig	Wohnnutzung nichtstörende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zulässig
Vollgeschosse VG ²⁵	2	4 (mit GP bis zu 4 VG zulässig ²⁶)
Ausnützung AZ ²⁵	0.5 / 50% (exkl. UG, DG und Attika)	0.93 / 93% (inkl. UG und Attika)
Grünflächenziffer ^{25/27}	0.4 / 40%	0.4 / 40% (diesbzgl. gilt weiterhin § 13 BNO)
Dachflächen- begrünung	ab 30 m² extensiv; ab 200 m² mit ökologischem Konzept	ab 30 m² extensiv; ab 200 m² mit ökologischem Konzept (diesbzgl. gilt weiterhin § 68 Abs. 3 und 4 BNO)
Kinderspielplätze und Spielflächen	≥ 15% aGF²⁸	≥ 15% aGF (diesbzgl. gilt weiterhin § 61 BNO)
Gesamthöhe ²⁵	11 m	15 m (mit GP bis zu 17.4 m zulässig ¹¹)
Grenzabstand ¹⁰ Klein / Gross	4 m / 8 m	4 m / 8 m (eingehalten durch Baubereiche)
Strassenabstand ²⁹	4 m gegenüber Gemeindestrassen	4 m gegenüber Gemeindestrassen (eingehalten durch Baubereiche)
Empfindlichkeitsstufe ES ²⁵	II	II
Untergeschosse UG	zulässig nach § 23 BauV (wird bei AZ nicht angerechnet ³⁰)	zulässig nach § 23 BauV (aGF im UG wird angerechnet)
Dachgeschosse DG	zulässig nach § 24 BauV (wird bei AZ nicht angerechnet ³⁰)	nicht zulässig
Attikageschosse	zulässig nach § 25 BauV (wird bei AZ nicht angerechnet ³⁰)	zulässig nach § 25 BauV (aGF im Attika wird angerechnet)
unterniveau und unterirdische Bauten	zulässig nach § 20 BauV	zulässig nach § 20 BauV (unter Einhaltung Unterbau- ungsgrad u. Baumstandorte gem. § 13 / 17 SNV)

²⁴ vgl. § 18 und § 79 BNO

²⁵ vgl. § 13 BNO

²⁶ 2 zusätzliche VG (§ 9 Abs. 6 BNO) à max. 3.2 m (§ 22 BauV)
→ 11 m + 2 VG x 3.2 m = 17.4 m Gesamthöhe mit GP

²⁷ vgl. BauV Anhang I 8.5 Grünflächenziffer

²⁸ Gilt bei Mehrfamilienhäusern nach § 61 BNO [„Als Mehrfamilienhaus gelten Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten.“ (vgl. § 18 BauV)]

²⁹ vgl. § 111 BauG

³⁰ vgl. § 74 BNO

Übereinstimmungen und Abweichungen von der Grundordnung

Der vorangehende Direktvergleich zeigt, inwieweit der Gestaltungsplan «Bachmatt» mit der Grundordnung übereinstimmt und wo davon abgewichen wird (in violett). Im Gegensatz zur Regelbauweise gelten für den Gestaltungsplan jedoch noch ergänzende, quantitative und qualitative Anforderungen, welche im nachfolgenden Unterkapitel nochmals aufgeführt sind.

4.5.1 Qualitätssicherung über die Regelbauweise hinaus

Verschärfungen ggü. BNO

Zur Qualitätssicherung wurden folgende Festlegungen in den Gestaltungsplan aufgenommen, welche strenger sind als die rechtskräftige BNO:

- Einführung des «wegleitenden Status» des qualitativ hochstehend Richtprojekts (§ 3 SNV)
- Einschränkung auf Flachdächer und damit verbundene Begrünungsvorschriften (§ 10 Abs. 1 SNV und § 68 Abs. 3 und 4 BNO)
- Erhöhte Anforderungen an Gestaltung und Gesamtwirkung (§ 12; § 14–16 SNV)
- Verpflichtung zur naturnahen Aussenraumgestaltung (§ 13 Abs. 3 SNV)
- Maximaler Unterbauungsgrad von 15 % der nicht mit Gebäuden oder Anlagen überstellten Flächen (§ 13 Abs. 4 SNV)
- Beleuchtungsvorschriften (§ 13 Abs. 5 SNV)
- Insgesamt 22 verpflichtende Baumstandorte und erhöhte qualitative Anforderungen an die Bepflanzung (§ 17 SNV)
- Bewässerungsvorschriften zur Verwendung von Meteorwasser für begrünte Flächen (§ 18 SNV)
- Mindestanteil Motorrad-Abstellplätze (§ 20 Abs. 3 SNV)
- Ausbaustufe C1 nach SIA Merkblatt 2060 für die Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge (§ 20 Abs. 6 SNV)
- Erhöhte Anforderungen an ökologischen Ausgleich und Hitzeminderung – inkl. Verpflichtung zu 15 % ökologischer Ausgleichsfläche (§ 24 SNV)
- Einhaltung der Minergie-Kennzahl von Minergie-P-Eco oder alternativ Minergie-A-Eco gemessen an den zum Zeitpunkt der Baueingabe jeweils geltenden Minergie-Standards (§ 26 SNV)
- Verpflichtung zur Einreichung von Umgebungsplan, Farb- und Materialkonzept und (allfälligem) Signaletikkonzept im Rahmen des Baugesuchs (§ 29 SNV)

5 AUSWIRKUNGEN

In diesem Kapitel wird beschrieben, inwieweit sich das Vorhaben des Gestaltungsplans «Bachmatt» auf den Verkehr und die Umwelt auswirkt.

5.1 Verkehr und Verkehrssicherheit

Reduktion der Parkplätze (von ca. 150 auf ca. 32) und Fahrten	Der Gestaltungsplan wirkt sich positiv auf die Verkehrssituation und -sicherheit aus. Die Anzahl der Parkplätze wird sich von heute ca. 150 Parkplätzen auf künftig ca. 32 Parkplätze reduzieren. Zudem wird die Anzahl Fahrten mit Rollentransportfahrzeugen merklich abnehmen, da künftig keine Kabelrollen mehr auf dem Areal gelagert werden. Es kann also von einer spürbaren Verkehrsabnahme ³¹ und (allein schon dadurch) Verbesserung der Verkehrssicherheit ausgegangen werden.
Verbesserung der Platzverhältnisse und Sichtbeziehungen	Die Gewährleistung der Verkehrssicherheit auf der Römer- und Bachmattstrasse ist Aufgabe der kommunalen Verkehrsplanung und liegt in der Obhut der Gemeinde Windisch (vgl. auch Kap. 3.4.2). Beide Strassen liegen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters, weshalb im Gestaltungsplan dazu keine Festlegungen gemacht werden können. Die Überbauung des Areals «Bachmatt» und insbesondere die Gestaltung der Vorzone Bachmatt- / Römerstrasse führt zu einer Verbesserung der Platzverhältnisse und Sichtbeziehungen entlang der angrenzenden Strassenräume. Die Projektierung erfolgt in Koordination mit einer allfälligen kommunalen Umgestaltung des Strassenraums.

5.2 Lärmschutz

ES-Zuteilung, Grenzwerte	Gemäss § 27 SNV gelten für den Gestaltungsplanperimeter die Immissionsgrenzwerte gemäss Empfindlichkeitsstufe II. Diese werden gemäss der Karte «Strassenlärm» im Gestaltungsplanperimeter eingehalten (Quelle: agis Stand: 09.12.2021).
Auswirkungen Gestaltungsplan auf die Lärmsituation	Der Gestaltungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf die Lärmbelastung. Vielmehr ist zu erwarten, dass durch die geplante Überbauung nach Richtprojekt die Anzahl der Autofahr-

³¹ In der heutigen Situation löst jeder benutzte Parkplatz zwei Fahrten pro Tag aus (bis zu 200-300 Fahrten/Tag); bei einer Wohnnutzung kann davon ausgegangen werden, dass nicht jedes Fahrzeug täglich bewegt wird, weshalb von ca. 30-50 Fahrten/Tag ausgegangen werden kann

ten – gegenüber der heutigen Nutzung als Parkplatz – abnimmt und sich die Lärmsituation dadurch zusätzlich verbessert.

5.3 Oberflächenabfluss / Versickerung / Retention / Hochwasserschutz

Oberflächenabfluss	Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss vermerkt auf Teilen des Areals, von Seiten der Bachmattstrasse, potenzielle Überschwemmungsgebiete durch Oberflächenabfluss mit einer berechneten Fliesstiefe von bis zu 0.1 m (Quelle: map.geo.admin.ch Stand: 09.12.2021).
Versickerung / Retention	Durch die einzuhaltende Grünflächenziffer (§ 13 BNO), sowie die zu begrünenden Dachflächen (§ 68 Abs. 3 und 4 BNO), den maximalen Unterbauungsgrad (§ 13 Abs. 4 SNV), die verpflichtenden Baumstandorte über offenem Boden (§ 17 Abs. 1 und 2 SNV) und die konkreten Vorgaben zur Versickerung in § 25 SNV werden ein hohes Retentionsvolumen und eine natürliche Versickerung sichergestellt.
Hochwasser	Das Areal ist Teil des «Untersuchungsgebietes Gefahrenkarte Hochwasser». Es befindet sich ausserhalb jeglicher Gefährdungsbereiche (Quelle: agis Stand: 09.12.2021).

5.4 Ökologischer Ausgleich

Förderung der Biodiversität im Richtprojekt	Das im Richtprojekt vorgesehene Aussenraumkonzept bzw. dessen Bepflanzungs- und Begrünungsmassnahmen tragen massgeblich zur Förderung der Biodiversität im Sinne des ökologischen Ausgleichs bei (vgl. auch Kap. 2.2). Der Gestaltungsplan sichert die dafür ausschlaggebenden Massnahmen. Einerseits grundsätzlich, indem in § 24 Abs. 1 SNV zur Optimierung im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich verpflichtet wird. Andererseits konkret, in Form der ökologischen Ausgleichsfläche (in § 24 Abs. 2 SNV), der allgemeinen Anforderungen an Frei- und Aussenräume (in § 13 SNV) und der Bepflanzungsvorschriften und Baumstandorte (in § 17 SNV).
Auswirkungen Gestaltungsplan auf den ökologischen Ausgleich	Es kann davon ausgegangen werden, dass der Gestaltungsplan bzw. die geplante Überbauung nach Richtprojekt die Situation in Bezug auf den ökologischen Ausgleich, gegenüber heute, massgeblich verbessert.

5.5 Hitzeminderung / Verbesserung Lokalklima

Klimaanalysekarte Die Klimaanalysekarte weist das Areal «Bachmatt», in seiner heutigen Nutzung als Parkplatz mit hohem Versiegelungsgrad, als tiefrote Wärmeinsel aus (vgl. agis bzw. Abbildung unten). Zudem ist ein leichtes Kaltluftströmungsfeld von Süden nach Norden vermerkt und, dass sich das «Bachmatt» innerhalb des Kaltluftwirkbereichs befindet.

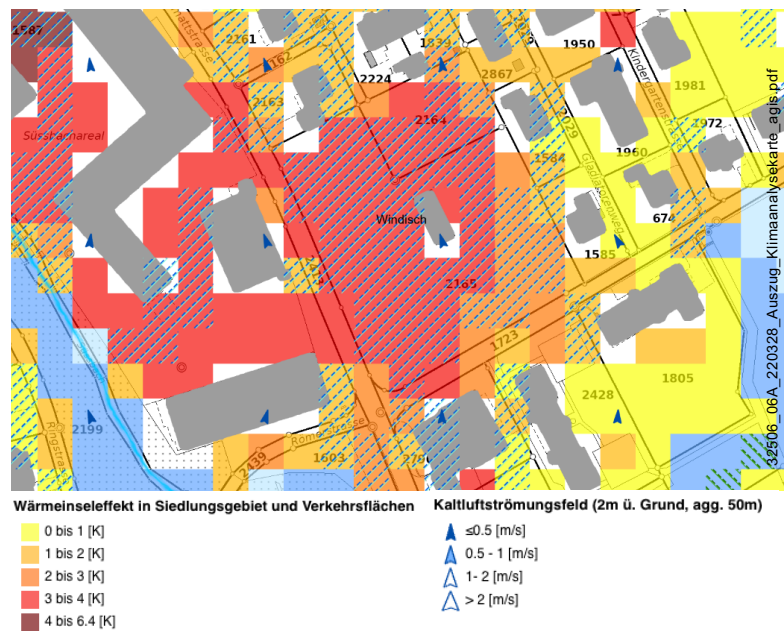


Abb. 16: Klimaanalysekarte «Bachmatt» (Quelle: agis Stand: 09.12.2021).

Gestaltungsplan verpflichtet zu hitzemindernden Massnahmen

Mit § 24 Abs. 3 SNV verpflichtet der Gestaltungsplan dazu, im Rahmen des Baugesuchs aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen wird.

Massnahmen im Richtprojekt und deren Sicherung

Folgende Aspekte und Massnahmen zur Hitzeminderung bzw. Verbesserung des Lokalklimas sind bereits im Richtprojekt vorgesehen und in der BNO und/oder in den SNV gesichert:

- Berücksichtigung der Kaltluftströme durch die Durchlässigkeit in den Setzungen der Baukörper (insbesondere in Nord-Süd-Richtung); gesichert durch: Anordnung der Bau- und Abstandbereiche und einzuhaltende Mindestabstände (§ 6 und § 7 SNV)
- Starke Durchgrünung, hohes Retentionsvolumens und niedriger Versiegelungsgrad; gesichert durch: Grünflächenziffer (§ 13 BNO), Vorgaben zur Dachflächenbegrünung (§ 68 Abs. 3 und 4 BNO), maximalen Unterbauungsgrad (§ 13 Abs. 4 SNV), verpflichtende Baumstandorte über offenem

	<p>Boden (§ 17 Abs. 1 und 2 SNV) und Vorgaben zur Versickerung (§ 25 SNV)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gezielte (Eigen-) Verschattung; gesichert durch verpflichtende Baumstandorte über offenem Boden (§ 17 Abs. 1 und 2 SNV)
Auswirkungen Gestaltungsplan auf das Lokalklima	Es kann davon ausgegangen werden, dass der Gestaltungsplan bzw. die geplante Überbauung nach Richtprojekt die Situation in Bezug auf das Lokalklima, gegenüber heute, massgeblich verbessert.

5.6 Baugrund / Grundwasser / Altlasten

Baugrund	Für das Areal «Bachmatt» wurden 2019 durch die Jäckli Geologie AG Sondierungsbohrungen durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass ab ca. 0.5 bis 0.8 m Tiefe bis in mindestens 10 m Tiefe sehr gut tragfähige Niederterrassenschotter vorhanden sind. Es wird davon ausgegangen, dass bis in mindestens 10 m Tiefe kein Grundwasser anzutreffen ist.
Voraussichtlich 1–3 Untergeschosse möglich	Die Tragfähigkeit des Bodens wird daher bis zu einer Tiefe von mindestens 10 m als sehr gut und ohne Wasservorkommen eingeschätzt, sodass je nach Wahl des Baugrubenabschlusses voraussichtlich 1 bis 3 Untergeschosse ausgeführt werden können.
Keine Fremdbestandteile / Belastungen	Der Kieskoffer enthält laut Bericht der Jäckli Geologie AG praktisch keine Fremdbestandteile und kann höchstwahrscheinlich uneingeschränkt weiterverwendet werden. Im Kataster der belasteten Standorte KBS ist auch nichts vermerkt (Quelle: agis Stand: 09.12.2021).

5.7 Archäologie

Keine Fundstellen bekannt	Im Gestaltungsplanperimeter sind keine archäologischen Fundstellen bekannt, jedoch bestehen in unmittelbarer Nähe solche Fundstellen. Es kann daher nicht vollkommen ausgeschlossen werden kann, dass während der Baumassnahmen römische Kulturschichten angetroffen werden.
Koordination mit der Kantonsarchäologie	Aus diesem Grund wurde die Kantonsarchäologie bereits frühzeitig über das Vorhaben und den Gestaltungsplan informiert. Im weiteren Verfahren sind allfällige Vorabklärungen seitens der Kantonsarchäologie miteinzuplanen.

5.8 Störfallvorsorge

Störfallvorsorge Das Areal befindet sich ausserhalb jeglicher «Konsultationsbereiche Störfallvorsorge» KOBE (Quelle: agis Stand: 09.12.2021).

5.9 Nicht ionisierende Strahlung NIS

NIS Der Gestaltungsplan hat keine Auswirkungen auf Anlagen die der NIS-Verordnung (NISV) unterstehen.

5.10 Energiestandards

Minergie-P-Eco / Minergie-A-Eco Gemäss § 26 SNV müssen energieeffiziente Gebäude erstellt werden welche (in der Summe) mindestens die Energiekennzahl des Minergie-P- bzw. Minergie-A-Standards erreichen und dabei den Minergie-Eco-Standard einhalten. Eine Zertifizierung ist nicht erforderlich. Das Richtprojekt erfüllt diese Vorgaben.

5.11 Energieversorgung

Minergie-P-Eco / Minergie-A-Eco In den obengenannten, einzuhaltenden Energiestandards sind auch gewisse Anforderungen an die Energieversorgung enthalten (für Details sie auch www.minergie.ch).

Erdsonden-Wärmepumpen- und PV-Anlagen Das Richtprojekt sieht für die Wärme- und Trinkwarmwassererzeugung eine Erdsonden-Wärmepumpenanlage vor, sowie PV-Anlagen auf den Dachflächen, welche durch die Eigenstromerzeugung u.a. den CO2 neutralen Betrieb besagter Wärmepumpenanlage ermöglichen.

Anschluss an verfügbare Nahwärmeverbunde Gemäss § 9 Abs. 5 BNO ist zudem im Rahmen von Gestaltungsplänen der Anschluss an verfügbare Nahwärmeverbunde (gem. § 14 Abs. 3 EnergieG) zu prüfen.

6 BESSERES ERGEBNIS DURCH GP «BACHMATT»

In diesem Kapitel erfolgt eine qualitative Überprüfung des Gestaltungsplans «Bachmatt» bzw. seiner Inhalte und Festlegungen.

Vorgabe Gemäss Art. 47 RPV ist der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten, wie mit dem Planungsmittel den übergeordneten Planungsfestlegungen sowie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts Rechnung getragen wird. Weiter ist gemäss § 8 Abs. 3 BauV bei Abweichungen im GP vom allgemeinen Nutzungsplan aufzuzeigen, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen.

6.1 Übereinstimmungen mit übergeordneten Interessen und Planungen

Übergeordnete Interessen werden umgesetzt	Der Gestaltungsplan «Bachmatt» und die darin enthaltenen Abweichungen von der Regelbauweise (vgl. auch Kap. 0) stehen in keinem Widerspruch zu übergeordneten Interessen. Vielmehr stimmen sie mit diesen überein und tragen dazu bei sie umzusetzen, wie nachfolgend nochmals aufgezeigt wird.
Ziele und Grundsätze der Raumplanung	Der Gestaltungsplan «Bachmatt» stimmt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung überein (im Sinne von Art. 1 und 3 RPG). Er setzt die haushälterische Nutzung des Bodens bzw. die innere Verdichtung um, indem er ein gut erschlossenes Gebiet an zentraler Lage verdichtet. Zudem trägt er zum ökologischen Ausgleich und zur Verbesserung des Lokalklimas bei (im Sinne von Art. 15 NHV; vgl. auch Kap. 5.4 und 5.5).
ISOS / Denkmalpflege	Das Richtprojekt schafft eine starke Bezugnahme und einen rücksichtvollen Übergang zum angrenzenden, im ISOS erfasste Arbeiterhausquartier Klosterzelg. Dies durch die vorgesehene Volumetrie, Setzung und Höhenstaffelung der Baukörper wie auch durch die Aussenraumgestaltung. Der Gestaltungsplan sichert u. a. ebendiese Aspekte des Richtprojekts. Die Wirkung des nahegelegenen Amphitheaters Vindonissa (ebenfalls im ISOS und als kantonales Schutzobjekt erfasst) wird durch den Gestaltungsplan in keiner Weise beeinträchtigt. Die Erhaltungsziele des ISOS und der Umgebungsschutz des Amphitheaters werden durch den Gestaltungsplan berücksichtigt bzw. umgesetzt.

- Kantonale Richtplanung Der Gestaltungsplan «Bachmatt» schafft die Voraussetzungen um das, im kantonalen Raumkonzept³² innerhalb der «Urbanen Entwicklungsräume» verlangte, urbane Wohnen anbieten zu können. Zudem trägt die hohe städtebauliche und architektonische Qualität des Richtprojekts zur, ebenfalls im Raumkonzept erwähnten, «städtebaulichen Aufwertung» bei.
- Regionale Planungsgrundlagen Im Regionalentwicklungskonzept «Brugg Regio» ist das Areal «Bachmatt» Teil eines «Vorranggebiets Innenentwicklung», für welche mit einer inneren Verdichtung von hoher Qualität ein überproportionales Wachstum angestrebt werden soll. Der Gestaltungsplan «Bachmatt» schafft die Voraussetzungen für ebendiese Entwicklung, indem er die Umsetzung des Richtprojekts ermöglicht, welches eine massgebliche, durch seine starke Bezugnahme jedoch gut verträgliche und äussert qualitative Verdichtung mit sich bringt.
- räumliches Entwicklungsleitbild (RELB) Das räumliche Entwicklungsleitbild (RELB) der Gemeinden Brugg und Windisch, fordert für das Areal Bachmatt, als Teil eines «Entwicklungsschwerpunkts Wohnen», die aktive Förderung von Wohnnutzungen und massgeschneiderte Innenentwicklungskonzepte. Die in der heutigen BNO der Gemeinde Windisch verankerte GP-Pflicht für das Areal «Bachmatt» basiert auf genau diesen Forderungen und der vorliegende GP «Bachmatt» wiederum ist Resultat dieser GP-Pflicht und der daran gekoppelten Vorgaben. Er ist nichts anderes als die eigentümerverbindliche Umsetzung eines massgeschneiderten Innenentwicklungskonzeptes zur aktiven Förderung von Wohnnutzung.

³² Kap. R1, Richtplantext vom 20.09.11

6.2 Fazit

Anforderungen an GP «Bachmatt» gem. BNO Anhang I

Die BNO (Anhang I) verlangt vom Gestaltungsplan «Bachmatt» eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung, eine zweckmässige Erschliessung sowie Aussenräume von hoher Qualität. Zudem sollen der Eingliederung ins bestehende Quartier und dem Umgebungsschutz des Amphitheaters besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Würdigung des Richtprojekts durch das Beurteilungsgremium im Rahmen des Studienauftrags

Zur Findung eines Projekts, welches diese Anforderungen erfüllt, wurde ein breit abgestützter Studienauftrag durchgeführt, aus welchem das Richtprojekt von Salathé Architekten und Studio Céline Baumann als Sieger hervorging. Es überzeugte das Beurteilungsgremium aufgrund seiner typologischen Vielfalt und Zielgruppenspezifität im Wohnungsangebot, seiner sorgfältigen und sehr gelungenen Einbettung, sowie aufgrund der guten Auffindbarkeit und klaren Adresse an der Bachmattstrasse. Das Fazit der Würdigung des Beurteilungsgremiums lautet wie folgt:

«Das Projekt begeistert mit einer gut durchdachten Grundstruktur, einer behutsamen Einbettung ins Umfeld und einer reichen Vielfalt an Lebensräumen, die sich selbstbewusst zu einem spannenden Ganzen fügen. Die sehr sorgsam gestaltete Vielfalt der Wohnwelten und die gut gewählte Konstruktionsweise überzeugen. [...]»³³

Fazit

Das Verfahren zeigte, dass dem Spannungsboden zwischen den Zielen innerer Verdichtung und «urbaner Entwicklung», und den Anforderungen zur Rücksichtnahme auf den umgebenden Bestand und das nahe Amphitheater, nur mit einer austarierten und sorgfältig gestalteten Überbauung wie sie das Richtprojekt zeigt, begegnet werden kann. Der Gestaltungsplan «Bachmatt» schafft die Voraussetzungen zur Umsetzung dieses Richtprojekts und sichert dabei seine Qualitäten und ökologischen Zielsetzungen. Es kann daher zu Recht festgehalten werden, dass der Gestaltungsplan «Bachmatt» zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führt.

³³ Quelle: Schlussbericht zum Studienauftrag «Bachmatt» vom 29. Mai 2020

7 VERFAHREN

7.1 Übersicht Verfahrensablauf

Ablauf und Termine

Was	Wann
Studienauftrag «Bachmatt»	2019/20
Erarbeitung Entwurf Gestaltungsplan (GP) und Richtprojekt	Oktober 2021 bis April 2022
Eingabe GP-Entwurf bei der Gemeinde Windisch	April 2022
Präsentation GP-Entwurf vor der Planungs- und Baukommission	April 2022
Rückmeldung durch Kommissionen und Gemeinde	Juni 2022
Überarbeitung GP-Entwurf aufgrund Rückmeldung der Gemeinde	Juni 2022
Beschluss Gemeinderat: Freigabe zur öffentlichen Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung	Juni 2022
Öffentliche Mitwirkung (MW)	Juni / Juli 2022
Kantonale Vorprüfung (kant. VP); Hinweise zur Weiterbearbeitung	ab Juni. / Juli. bis Dezember 2022
Projektoptimierung aufgrund MW und kant. VP	Januar bis April 2023
Beschluss Gemeinderat: Öffentliche Auflage	April 2023
Publikation Amtsblatt / Öffentliche Auflage (30 Tage)	April bis Mai 2023
Behandlung der Einwendungen / Beschluss Gemeinderat	Mai bis Juni 2023
Publikation / Beschwerdefrist	Juni bis August 2023
Genehmigung durch ARE BVU Kanton Aargau	(August bis November 2023)
Publikation / Beschwerdefrist / Rechtskraft	Ende 2023

7.2 Mitwirkung

Informationsveranstaltung zum
Studienauftrag (Oktober 2021)

Im Oktober 2021 führte die BIAG an zwei aufeinanderfolgenden Tagen Informationsveranstaltungen, zum damaligen Stand der Entwicklung auf dem Areal «Bachmatt» (und «Rütenen»), für die unmittelbare Nachbarschaft respektive die interessierte Öffentlichkeit durch. Dabei wurden die Ergebnisse aus dem Studienauftrag «Bachmatt» und die Überlegungen zur Entscheidungsfindung vorgestellt und über die nächsten geplanten Schritte informiert. Anschliessend gab es die Möglichkeit Fragen zu stellen.

Informationsveranstaltung zum ...
Gestaltungsplan

Mitwirkungsverfahren ...

Öffentliche Auflage ...

7.3 Kantonale Vorprüfung

...

³⁴ Geschäfts-Nr. BVUARE.XXX, Hinweise zur Weiterbearbeitung, TT.MM.JJJJ

A ANHANG

A1 Abkürzungen

Abkürzung	Beschrieb
aGrF	Anrechenbare Grünfläche (nach BauV)
aGSF	Anrechenbare Grundstücksfläche (nach BauV)
Attika	Attikageschoss
AZ	Ausnutzungsziffer (nach BauV)
BauG	Baugesetz Kanton Aargau
BauV	Bauverordnung Kanton Aargau
BNO	Bau- und Nutzungsordnung
dB	Dezibel
DG	Dachgeschoss (nach PBG)
EG	Erdgeschoss (kein baurechtl. Begriff nach IVHB)
GF (aGF)	Geschossfläche (a = anrechenbar nach BauV)
GH	Gesamthöhe (nach BauV)
GP	Gestaltungsplan
GRB	Gemeinderatsbeschluss
GZ	Grünflächenziffer (nach BauV)
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖV	Öffentlicher Verkehr
SNV	Sondernutzungsvorschriften
TG	Tiefgarage
UG	Untergeschoss
VG	Vollgeschoss

A2 Nachweispläne zum Richtprojekt

Salathé Architekten, dat. 24.03.2022

(vgl. nachfolgende Seiten)

A3 Plan massgebendes Terrain «Bachmatt»

Planpartner AG, dat. 30.03.2022

(vgl. nachfolgende Seiten)

B BEILAGEN

B1 Richtprojekt zum GP «Bachmatt»

Planset (Format A1) zum Richtprojekt von Salathé Architekten mit Studio Céline Baumann, dat. 24.03.2022

(vgl. Beilage)

SALATHÉ ARCHITEKTEN
BASEL
aGF
1.500_ERDGESCHOSS

HAUS B
315.4 m²

HAUS C
299.3 m²

HAUS D
455.6 m²

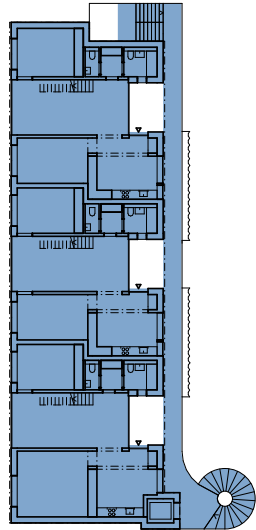
HAUS A
349.9 m²



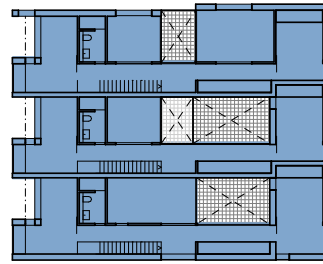
aGF anrechenbare Geschossfläche
insgesamt mit Attika 4416 m²
insgesamt ohne Attika 4120 m²

SALATHÉ ARCHITEKTEN
BASEL
aGF
1.500_OBERGESCHOSS_1

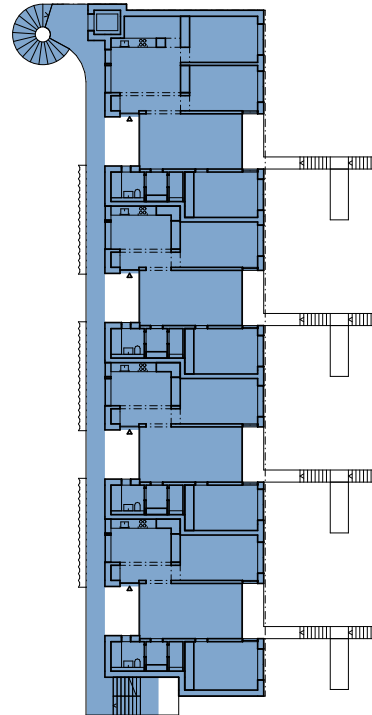
HAUS B
370.5 m²



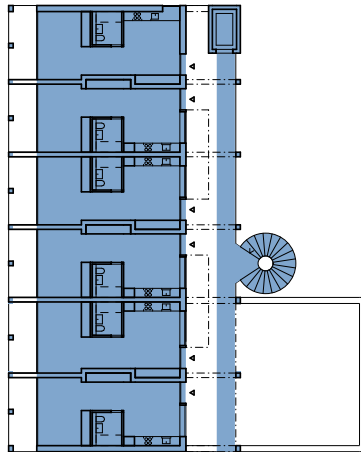
HAUS C
294.5 m²



HAUS D
502.4 m²



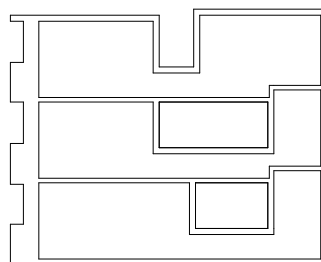
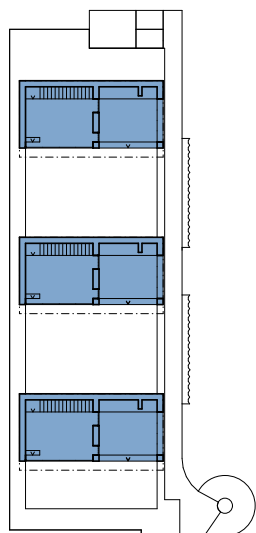
HAUS A
343.1 m²



aGF anrechenbare Geschossfläche
insgesamt mit Attika 4416 m²
insgesamt ohne Attika 4120 m²

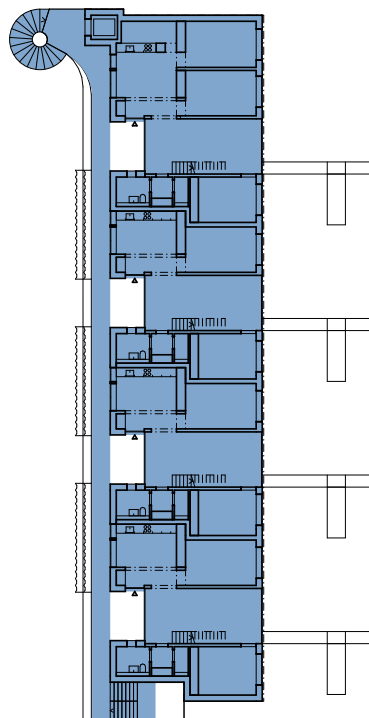
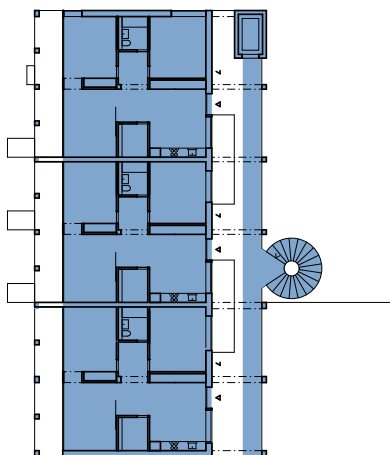
SALATHÉ ARCHITEKTEN
BASEL
aGF
1.500_OBERGESCHOSS_2

HAUS B
126.9 m²



HAUS D
503.1 m²

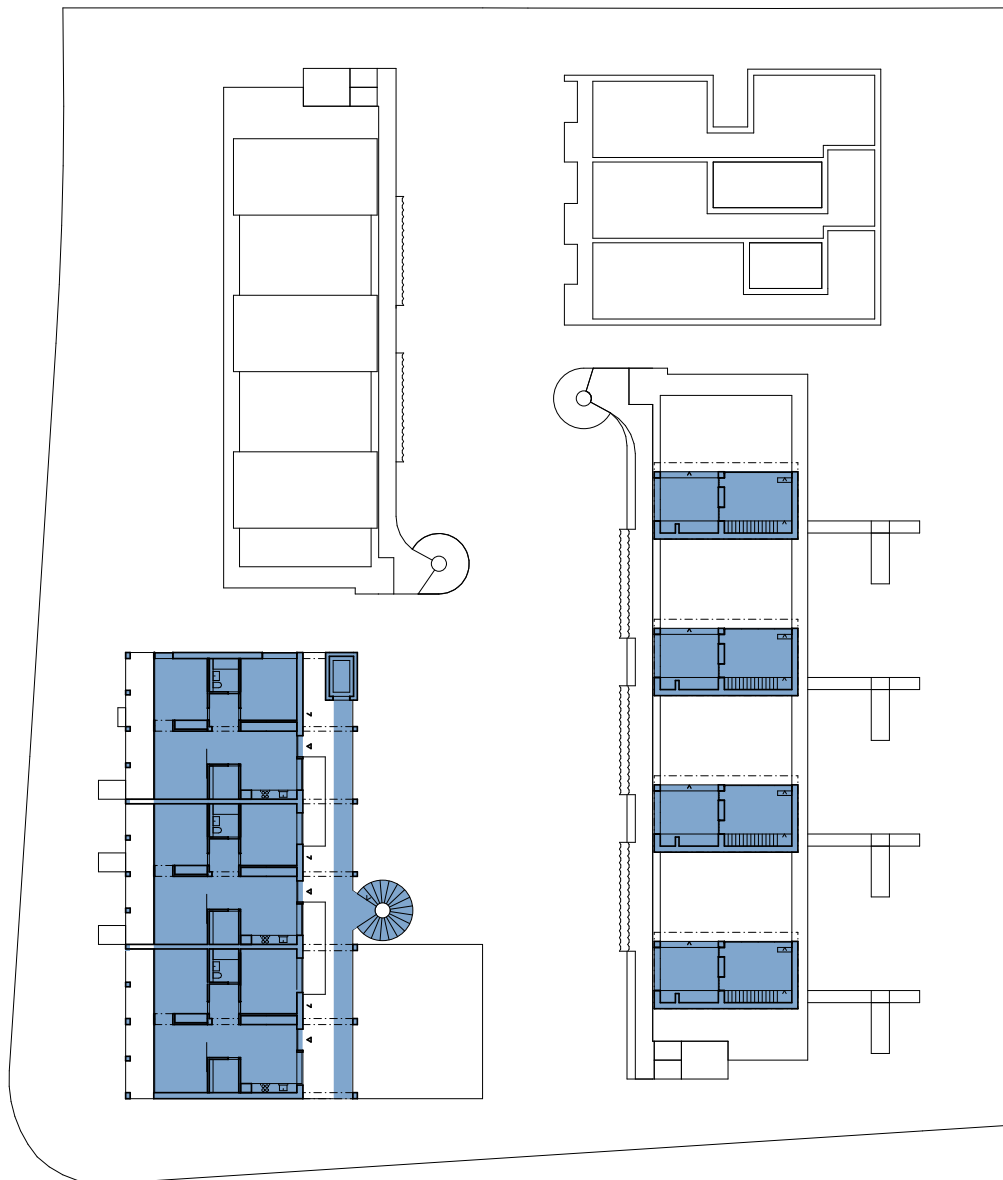
HAUS A
343.1 m²



aGF anrechenbare Geschossfläche
insgesamt mit Attika 4416 m²
insgesamt ohne Attika 4120 m²

SALATHÉ ARCHITEKTEN
BASEL
aGF
1.500_OBERGESCHOSS_3

HAUS A
343.1 m²



HAUS D
169.2 m²

aGF anrechenbare Geschossfläche
insgesamt mit Attika 4416 m²
insgesamt ohne Attika 4120 m²

FLÄCHENBERECHNUNG GRÜNFLÄCHENZIFFER

Parzellengrösse:	4873m ²	100.0%
Fussabdruck Gebäude:	1870m ²	38.4%
Wege leichtversiegelt:	614m ²	12.6%
Wege versiegelt Studienauftrag:	422m ²	8.7%
Grünfläche:	1967m ²	40.3%

Alle Gartensitzplätze müssen so ausgebildet werden, dass diese zur anrechenbaren Grünfläche gerechnet werden können.

→ Grünflächenziffer > 40%

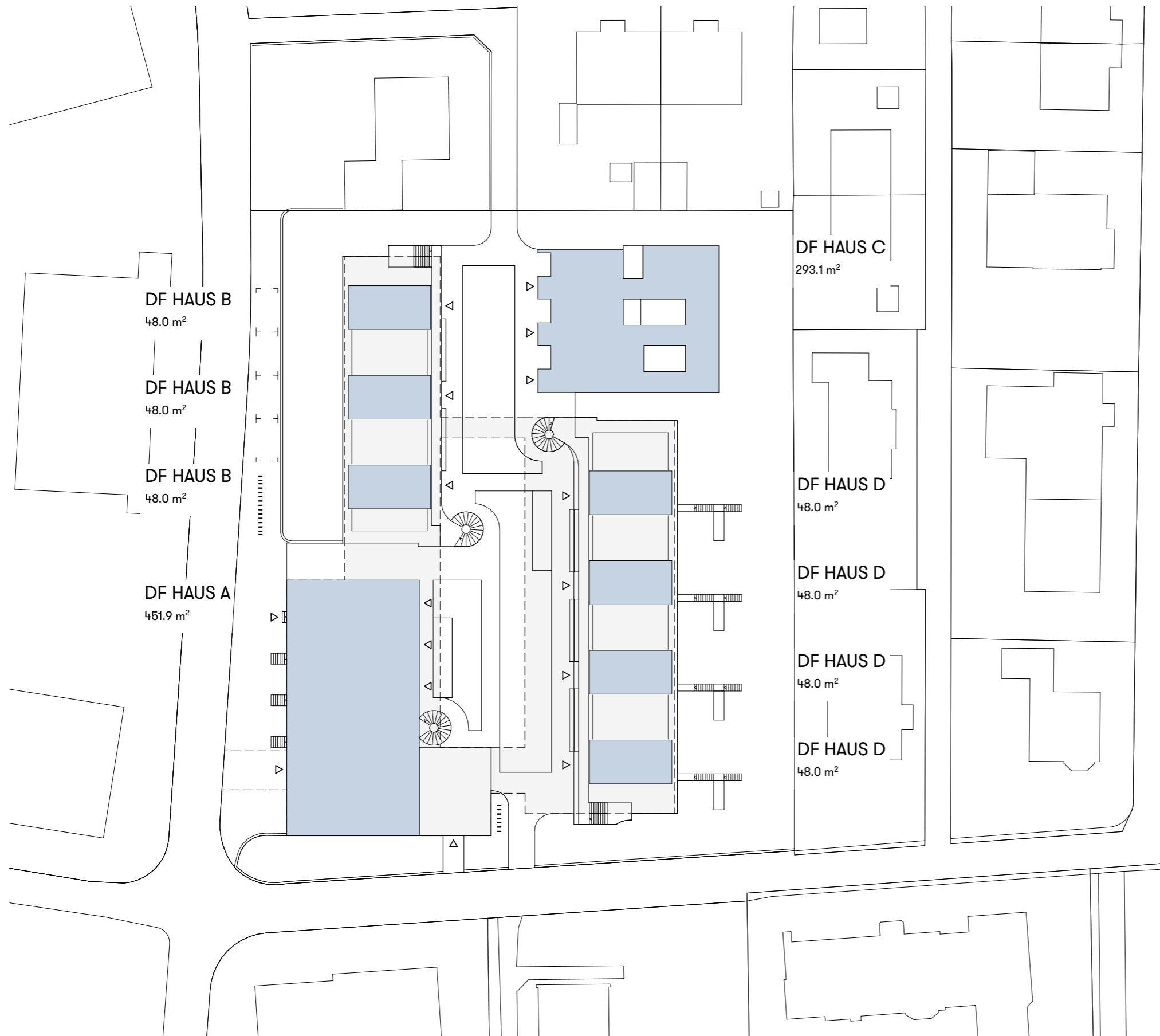




DACHFLÄCHEN FÜR PV

ohne Haus C: ca. 750m²

mit Haus C: ca. 1050m²



BAUMSTANDORTE

- Standort fest
- Standort offen



BACHMATT WINDISCH

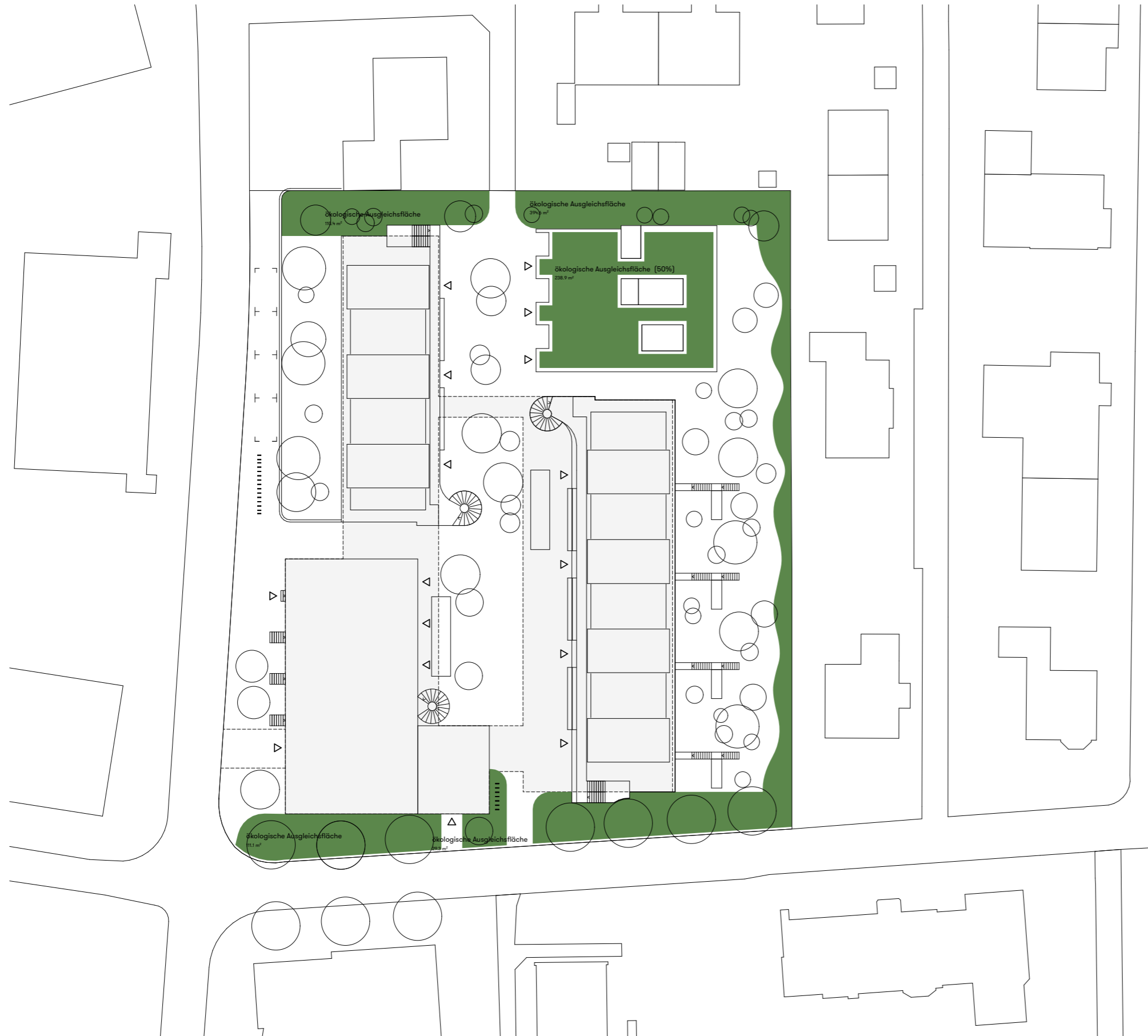
FLÄCHENBERECHNUNG UNTERBAUUNGSGRAD

Parzellengrösse:	4873m ²	100.0%
überbaute Fläche:	1943m ²	39.9%
→ Freifläche gesamt:	2930m ²	60.1%
Freifläche gesamt:	2930m ²	100.0%
nicht unterbaute Freifläche:	2587m ²	88.3%
unterbaute Freifläche:	343m ²	11.7%
→ Unterbauungsgrad < 15%		



FLÄCHENBERECHNUNG ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHE

Parzellengrösse:	4873m ²	100%
ökol. Ausgleichsfläche Aussenraum:	645m ²	13.2%
ökol. Ausgleichsfläche auf Dach:	239m ²	
→ zu 50% anrechenbar	119m ²	2.4%
→ ökol. Ausgleichsfläche insgesamt:	764m ²	15.6%
→ ökol. Ausgleichsfläche > 15%		



Massgegebenes Terrain «Bachmatt»

30. März 2022

Plan 1:500

Höhenangaben

- Höhenlinien*
- 361.4 Höhen Eckpunkte Baubereiche (m ü. M.)**

Orientierungsinhalt

- ▭ Baubereiche und maximale Höhenkoten (A1, A2, B, C, D)
- ▭ Abbruch Gebäude / Gebäudeteile***
- ▨ Bestehende Gebäude (ausserhalb Perimeter)
- ⊗ Höhenfixpunkte (gemäss AV-Daten; Angabe in m ü. M.)

*Höhenlinien gemäss Höhenkurvenplan der Porta AG vom 13.11.2021.

**Höhenangaben gemäss digitalem Terrainmodell der Porta AG vom 13.11.2021.

***Lage gemäss Höhenkurvenplan der Porta AG vom 13.11.2021. Im Rahmen der Terrainaufnahmen durch die Porta AG wurde festgestellt, dass das im Rahmen des Gestaltungsplans abzubrechende Gebäude in den AV-Daten fälschlicherweise an leicht versetzter Lage dargestellt wird.

Dokument: 32506_05A_220330_GP_V0.6.vwx
Layoutebene: 05 [Höhenlinien]
Grundlage: 32506_29A_220201_AV-Daten

PLANPARTNER AG RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch

