

Gemeinde Windisch

Kanton Aargau

**GESTALTUNGSPLAN «SPINNEREI»  
TEILGEBIET «VERWALTUNGSGEBÄUDE»**

Gemäss § 21 BauG

**2. TEILÄNDERUNG  
SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN (SNV)**

Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Situationsplan
- Sondernutzungsvorschriften
- Planungsbericht (orientierend)
- Richtprojekt Villa Kunz (orientierend)

(Mitwirkung und) Öffentliche Auflage vom ..... bis .....

Beschlossen vom Gemeinderat Windisch am .....

Gemeindeamman:

Gemeindeschreiber:

.....

.....

Genehmigung:

Entwurf 2. April 2026, Stand für Baukommission

Schwarz: Unverändert, bestehende Bestimmungen GP

Rot: Ergänzungen, geänderte und neue Bestimmungen

Blau: Anpassungen, aufgrund angepasster / neuer Vorgaben (bspw. IVHB)

Rechtskräftige SNV	Teiländerung SNV (GENEHMIGUNGSINHALT)	Bemerkungen
§ 1 Geltungsbereich / Verbindlichkeit	§ 1 Geltungsbereich / Verbindlichkeit	
<p><sup>1</sup> Die Sondernutzungsplanung besteht aus dem Gestaltungsplan M. 1:500 und den Sondernutzungsvorschriften.</p> <p><sup>2</sup> Die vorliegenden Sondernutzungsvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan bezeichneten Perimeter. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften der kantonalen Baugesetzgebung und der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Windisch.</p> <p><sup>3</sup> Alle in der Legende als Genehmigungsinhalt bezeichneten Elemente sind verbindlich. Die Orientierungsinhalte und die Beilagepläne sind nicht verbindlich und haben keine Rechtswirkung.</p>	<p><sup>1</sup> Die Sondernutzungsplanung besteht aus dem <u>Situationsplan</u> M. 1:500 und den Sondernutzungsvorschriften.</p> <p><sup>2</sup> Die vorliegenden Sondernutzungsvorschriften gelten für den im <u>Situationsplan</u> bezeichneten Perimeter. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften der kantonalen Baugesetzgebung und der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Windisch.</p> <p><sup>3</sup> Alle in der Legende als Genehmigungsinhalt bezeichneten Elemente sind verbindlich. Die Orientierungsinhalte und die Beilagepläne sind nicht verbindlich und haben keine Rechtswirkung.</p>	<p><i>Begriffsanpassung.</i></p>
§ 2 Erschliessung / Parkierung	§ 2 Erschliessung / Parkierung	
<p><sup>1</sup> Die Erschliessung hat ausschliesslich über die im Gestaltungsplan bezeichneten Erschliessungselemente zu erfolgen. Die genauen Standorte der Erschliessungselemente sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.</p> <p><sup>2</sup> Die zulässigen «Bereiche für Aussenparkplätze» sind im Plan bezeichnet.</p>	<p><sup>1</sup> Die Erschliessung hat ausschliesslich über die im Gestaltungsplan bezeichneten Erschliessungselemente zu erfolgen. Die genauen Standorte der Erschliessungselemente sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.</p> <p><sup>2</sup> Die zulässigen «<u>Parkfelder im Freiraum</u>» sind im Plan bezeichnet. <b>Die Parkfelder im Aussenraum der Parzelle 1057 sind mittels Materialisierung in den Grünraum einzubinden. Sie sind auf die Hofzufahrt abzustimmen und entlang der ursprünglichen Form des «Grünbereich Vorfahrt» anzuordnen.</b></p>	<p><i>Begriffsanpassung.</i></p> <p><i>§ 2 Abs. 2 SNV regelt die Gestaltung der Parkfelder im Freiraum auf der Parzelle 1057.</i></p>

<p><sup>3</sup> An gut zugänglichen Stellen in Eingangsnähe sind entsprechend der Nutzungsintensität genügend Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge anzulegen.</p>	<p><sup>3</sup> An gut zugänglichen Stellen in Eingangsnähe sind entsprechend der Nutzungsintensität genügend Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge anzulegen.</p> <p><sup>4</sup> Die im Plan gekennzeichneten «Wegverbindungen intern» durch das Areal sind als interne Fusswege sicherzustellen.</p> <p><sup>5</sup> Die «Adressierung» ist sicherzustellen. Die Bestandsbaute (Vers.-Nr. 492) soll Zugänge in den «Bereich Innenhof» erhalten. Der im Situationsplan bezeichnete Seiteneingang der Bestandsbaute ist zu realisieren und die Giebelfassade freizuspielen.</p>	<p><i>§ 2 Abs. 4 und 5 SNV regeln die Zugänge um die interne Durchwegung und das Bespielen des «Bereich Innenhof» durch das Bestandsgebäude sicherzustellen.</i></p>
<p>§ 3 Bebauung</p>	<p>§ 3 Bebauung</p>	
<p><sup>1</sup> Die Baufelder für Hochbauten legen die Lage der Gebäude fest. Die zulässige Anzahl Vollgeschosse ist im Plan festgelegt.</p> <p><sup>2</sup> Die Baufelder für Nebenbauten legen die Lage der Nebenbauten fest. Zulässig sind gedeckte Zweiradabstellplätze, Entsorgungseinrichtungen, Einstellräume für Gartengeräte und dgl. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt max. 3 m.</p> <p><sup>3</sup> Im «Bereich für Tiefbauten» sind Tiefbauten zulässig.</p> <p><sup>4</sup> Im Kunzareal liegt der höchste Grundwasserspiegel bei 330.85 müM. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei 329.5 müM.</p> <p><sup>5</sup> Geringfügige Abweichungen von den bewilligten Plänen können vom Gemeinderat bewilligt werden.</p>	<p><sup>1</sup> Die <u>Baubereiche für Gebäude</u> legen die Lage der Gebäude fest. Die zulässige Anzahl Vollgeschosse ist im Plan festgelegt.</p> <p><sup>2</sup> Die <u>Baubereiche</u> für Nebenbauten legen die Lage der Nebenbauten fest. Zulässig sind gedeckte Zweiradabstellplätze, Entsorgungseinrichtungen, Einstellräume für Gartengeräte und dgl. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt max. 3 m.</p> <p><sup>3</sup> Im «Bereich für Tiefbauten» sind Tiefbauten zulässig.</p> <p><sup>4</sup> Im Kunzareal liegt der höchste Grundwasserspiegel bei 330.85 müM. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei 329.5 müM.</p> <p><sup>5</sup> Geringfügige Abweichungen von den bewilligten Plänen können vom Gemeinderat bewilligt werden.</p> <p><sup>6</sup> Der «Baubereich für Gebäude neu» legt Lage und max. Fussabdruck des ergänzenden Gebäudes fest. Die max. Gebäudehöhe beträgt 346.3 m ü.M. und es sind 3 Vollgeschosse zulässig. Weiter sollen die folgenden gestalterischen Anforderungen erfüllt sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Wohnungen im Erdgeschoss sind mit Bezug zum «Bereich Innenhof» auszugestalten.</li> </ul>	<p><i>Begriffsanpassungen.</i></p> <p><i>§ 3 Abs. 6 SNV soll die Gestaltungsvorschriften für den «Baubereich für Gebäude neu» festlegen, basierend auf dem Richtprojekt.</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ein Flachdach ist als Dachform nicht zulässig, ein Mansardendach ist zulässig.</li> <li>▪ Die Fassadengestaltung hat Bezug zu nehmen auf die Geschossigkeit Villa Kunz und soll sich abstimmen auf das Schutzobjekt (sorgfältiger Umgang). Die Fassade ist hochwertig zu gestalten und materialisieren.</li> <li>▪ Der Zugang zu den bestehenden Kellerräumen mit den im Grundbuch vermerkten Dienstbarkeiten ist sicherzustellen.</li> </ul>	
<p>§ 4 Umgebungsgestaltung</p>	<p>§ 4 Umgebungsgestaltung</p>	
<p><sup>1</sup> Der Charakter der parkähnlichen Umgebung ist zu erhalten.</p> <p><sup>2</sup> Klein- und Anbauten, Fusswege, Plätze, Sitzbänke sowie untergeordnete Gebäudeteile sind im gesamten Perimeter des Gestaltungsplans gestattet.</p> <p><sup>3</sup> Für Fusswege und Plätze sind weitmöglichst durchlässige Belagsarten zu verwenden.</p> <p><sup>4</sup> Im Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Pflanzen zu verwenden. Insbesondere sind bei Neupflanzungen hochstämmige Bäume zu pflanzen.</p> <p><sup>5</sup> Die im Plan bezeichnete Hecke ist als naturnahe Hecke anzulegen und bis zur Fertigstellung der Neubauten zu pflanzen. Abgehende Pflanzen sind zu ersetzen.</p> <p><sup>6</sup> An geeigneter Stelle sind Bereitstellungsplätze für Entsorgungseinrichtungen (Container und dgl.) sicherzustellen. Die genauen Standorte sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.</p>	<p><sup>1</sup> Der Charakter der parkähnlichen Umgebung ist zu erhalten.</p> <p><sup>2</sup> <del>Klein- und Anbauten</del>, Fusswege, Plätze, Sitzbänke sowie untergeordnete Gebäudeteile sind im gesamten Perimeter des Gestaltungsplans gestattet. <del>Klein- und Anbauten</del> mit Ausnahme von «Grünbereich Vorfahrt», «Bereich Innenhof» sowie «Privatgärten».</p> <p><sup>3</sup> Für Fusswege und Plätze sind weitmöglichst durchlässige Belagsarten zu verwenden.</p> <p><sup>4</sup> Im Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Pflanzen zu verwenden. Insbesondere sind bei Neupflanzungen hochstämmige Bäume zu pflanzen. <del>Die im Genehmigungsinhalt des Situationsplans eingetragenen Bäume sind zu pflanzen. Von den Standorten kann unter Nachweis einer gleichwertigen Lösung leicht abgewichen werden.</del></p> <p><sup>5</sup> Die im Plan bezeichnete Hecke ist als naturnahe Hecke anzulegen und bis zur Fertigstellung der Neubauten zu pflanzen. Abgehende Pflanzen sind zu ersetzen.</p> <p><sup>6</sup> An geeigneter Stelle sind Bereitstellungsplätze für Entsorgungseinrichtungen (Container und dgl.) sicherzustellen. Die genauen Standorte sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.</p> <p><sup>7</sup> Der Bereich «Grünbereich Vorfahrt» soll die axiale Anordnung und eine repräsentative Gestaltung erhalten. Elemente welche die Fassade unangemessen verdecken sind nicht zulässig. Die durchgrünte</p>	<p><i>Die neuen Baumpflanzungen auf der Parzelle 1057 werden mit § 4 Abs. 4 SNV sichergestellt.</i></p> <p><i>Erläuterungen dazu finden sich auch im Planungsbericht.</i></p>

	<p>Mitte sowie die Sockelmauer vor dem Haupteingang sind zu erhalten. Auf neue Hecken ist zu verzichten.</p> <p><sup>8</sup> Der «Bereich Innenhof» ist als gemeinschaftlicher Aussenbereich (intern) hochwertig zu gestalten (bspw. Chaussierung oder Pflästerung). Er soll den Bedürfnissen der verschiedenen Altersgruppen entsprechend und mit ausreichend Sitzmöglichkeiten und Verschattung gestaltet werden.</p> <p><sup>9</sup> Der «Bereich Übergang» ist als Pufferzone zwischen dem halbprivat und dem öffentlich genutzten Freiraum zu gestalten und zu begrünen. Der südliche Bereich zum Strassenraum hin ist öffentlich, er ist hochwertig zu materialisieren (bspw. Natursteinpflasterung mit offenen Fugen).</p> <p><sup>10</sup> Die «Privatgärten» hin zum Parkhaus Heinrich (Vers.-Nr. 1130) sind für die Wohnungen aus dem «Bereich für Gebäude neu» als privater Aussenraum nutzbar. Sie sind mit lockerer standortheimischer Bepflanzung (bspw. Sträucher, einzelne Baumpflanzungen) und als zusammenhängende Grünfläche ohne trennende bauliche Elemente zu gestalten.</p>	<p><i>§ 4 legt die Anforderungen an die verschiedenen Bereiche im Freiraum fest.</i></p> <p><i>Erläuterungen zum Umgang mit der Zufahrt von Blaulichtorganisationen finden sich im Planungsbericht.</i></p>
<p>§ 5 Energie</p>	<p>§ 5 Energie</p>	
<p>Die maximale Energiekennzahl für den Bedarf nicht erneuerbarer Energie im Bereich Wärme (Heizung und Warmwasser) darf bei Neubauten den Zielwert der SIA-Norm 380/1 (Ausgabe 1988) nicht überschreiten. Der entsprechende Nachweis ist vor Baubeginn zu erbringen.</p>	<p>Die maximale Energiekennzahl für den Bedarf nicht erneuerbarer Energie im Bereich Wärme (Heizung und Warmwasser) darf bei Neubauten den Zielwert der <a href="#">SIA-Norm 380/1 (Ausgabe 2016)</a> nicht überschreiten. Der entsprechende Nachweis ist vor Baubeginn zu erbringen.</p>	<p><i>Neuere Ausgabe vorhanden.</i></p>
<p>§ 6 Ökologie</p>	<p>§ 6 Ökologie</p>	
<p><sup>1</sup> Die bezeichneten ökologischen Ausgleichsflächen sind extensiv zu unterhalten.</p>	<p><sup>1</sup> Die bezeichneten ökologischen Ausgleichsflächen sind extensiv zu unterhalten.</p>	

<p><sup>2</sup> Ausser bei Klein- und Anbauten sind Flachdächer, soweit sie nicht als Terrassen oder begehbare Flächen genutzt werden, extensiv zu begrünen.</p>	<p><sup>2</sup> Ausser bei Klein- und Anbauten sind Flachdächer, soweit sie nicht als Terrassen oder begehbare Flächen genutzt werden, extensiv zu begrünen.</p>	
<p>§ 7 Hochwasserschutz</p>	<p>§ 7 Hochwasserschutz</p>	
<p>Der Gemeinderat prüft im Baubewilligungsverfahren, welche Massnahmen im Hinblick auf die Hochwassergefährdung vorgesehen sind und ordnet die erforderlichen Massnahmen an. Zu diesem Zweck ist mit den Baugesuchsunterlagen ein Fachbericht einzureichen.</p>	<p>Der Gemeinderat prüft im Baubewilligungsverfahren, welche Massnahmen im Hinblick auf die Hochwassergefährdung vorgesehen sind und ordnet die erforderlichen Massnahmen an. Zu diesem Zweck ist mit den Baugesuchsunterlagen ein Fachbericht einzureichen.</p>	
	<p>§ 8 Qualitätssicherung</p>	
	<p><sup>1</sup> Ein neutrales Fachgutachten (Bauten und Umgebung) ist mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen. Dieses prüft die gute Einpassung sowie die Einhaltung der SNV und der Inhalte aus dem «Villa Kunz Richtprojekt» vom 07.01.2025 und dem Gutachten zum Schutzzumfang «Villa Kunz» vom 24.01.2024.</p> <p><sup>2</sup> Ein detaillierter Umgebungsplan, erarbeitet von einer Fachperson der Landschaftsarchitektur, ist mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen.</p>	<p><i>§ 8 SNV soll die Qualität von neuen baulichen Eingriffen und die Einhaltung der Schutzziele sicherstellen.</i></p>