

**K A  
R O**

KOLLEKTIV FÜR ARCHITEKTUR  
RAUM UND ORT GMBH

STAND ENTWURF, 2. APRIL 2026

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

**2. TEILÄNDERUNG**

**RAUMPLANUNGSBERICHT NACH ART. 47 RPV**



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG UND PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>2</b>
1.1	AUSGANGSLAGE	2
1.2	ANLASS DER PLANUNG	2
1.3	PLANUNGSZIEL	3
1.4	INHALTE DER PLANUNG	3
1.5	PERIMETER UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	4
<b>2.</b>	<b>GRUNDLAGEN</b>	<b>6</b>
2.1	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	6
2.2	KANTONALER RICHTPLAN	6
2.3	KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG	7
2.4	SUBSTANZSCHUTZOBJEKT WIN912	10
2.5	DIENSTBARKEITEN	11
<b>3.</b>	<b>RICHTPROJEKT</b>	<b>12</b>
3.1	VORGEHEN	12
3.2	RICHTPROJEKT BEBAUUNG	13
3.3	RICHTPROJEKT UMGEBUNG	16
<b>4.</b>	<b>INHALTE GESTALTUNGSPLAN</b>	<b>18</b>
4.1	GRUNDSÄTZE	18
4.2	AUSNÜTZUNG	18
4.3	INHALTE IM EINZELNEN	19
<b>5.</b>	<b>INTERESSENABWÄGUNG</b>	<b>26</b>
<b>6.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>28</b>
	PLANUNGSABLAUF	29

# 1. EINLEITUNG UND PLANUNGSGEGENSTAND

## 1.1 AUSGANGSLAGE

Hinter dem stattlichen Verwaltungsgebäude der ehemaligen Spinnerei Kunz liegt eine grosse Wiesen- und Parkierungsfläche brach. Die Situation bietet grosses Entwicklungspotenzial, da sie heute weder räumlich geklärt ist noch genutzt wird.

Für das Gebiet um das Verwaltungsgebäude gibt es einen rechtskräftigen Gestaltungsplan, welcher auch die übergeordnete und zusammenhängende Freifläche mit wertvollem Baumbestand und eine Mehrfamilienhaussiedlung beinhaltet. Das Verwaltungsgebäude steht unter kommunalem Substanzschutz und ist im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege aufgeführt.

## 1.2 ANLASS DER PLANUNG

Für die Freifläche auf der Parzelle 1057 liegt seit Abschluss des Richtprojekts eine städtebauliche Grundlage für die Entwicklung eines neuen Wohnbaus vor. Die heute unstrukturierte Wiesen- und Parkierungsfläche hinter dem geschützten Verwaltungsgebäude der ehemaligen Spinnerei Kunz weist ein deutliches Verbesserungspotenzial auf und soll durch eine angemessene bauliche Nutzung sowie eine klare Freiraumgestaltung aufgewertet werden.

Wesentliche Voraussetzungen für das Vorhaben sind ein sorgfältiger Umgang mit dem Schutzobjekt sowie eine Verbesserung des bislang ortsbaulich unbefriedigenden rückwärtigen Bereichs. Zusätzlich müssen bestehende Gegebenheiten berücksichtigt werden, insbesondere die im Garten liegenden unterirdischen Kellerabteile der Mehrfamilienhäuser sowie die Organisation der Velo- und der Zugang zu MIV-Parkierung.

Das Richtprojekt wurde in Abstimmung mit der Auftraggeberin und der Gemeinde erarbeitet. Es umfasst die Analyse des Orts und der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, die städtebauliche Setzung des Neubaus, Grundrisstypologien sowie ein Konzept für den Freiraum. Ergänzend zeigt es erste Skizzen zur räumlichen Wirkung.

Auf dieser Grundlage soll nun der rechtskräftige Gestaltungsplan angepasst werden, damit das geplante Bauvorhaben planungsrechtlich ermöglicht werden kann.

*Der vorliegende Planungsbericht wird fortlaufend ergänzt.*

### 1.3 PLANUNGSZIEL

Ziel ist es, mit dem Gestaltungsplan eine rechtsverbindliche Plangrundlage für eine qualitativ hochwertige und massvolle Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen erwirken zu können.

Dies soll mit dem vorliegenden Gestaltungsplan und den SNV erreicht werden.

### 1.4 INHALTE DER PLANUNG

Die 2. Teiländerung Gestaltungsplan «Spinnerei», Teilgebiet «Verwaltungsgebäude» beinhaltet den Situationsplan im Massstab 1:500 und die Sondernutzungsvorschriften (SNV) als verbindliche Bestandteile.

Der vorliegende Planungsbericht und das Dossier Richtprojekt dienen der Erläuterung der planerischen Absichten und Festlegungen und sind nicht verbindlich.



## 1.5 PERIMETER UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

### PERIMETER

Die Gestaltungsplanpflicht umfasst gemäss Bauzonenplan der Gemeinde die Parzellen 2963, 2964, 1057, tlw. 2947.

Die Analyse des Bestands und der Umgebung hat gezeigt, dass der Betrachtungsperimeter nicht an der Parzellengrenze endet, sondern bis zu den Fassaden der umliegenden Bauten reicht. So wird der Strassenraum der Spinnereistrasse miteinbezogen und durch den neuen Fussweg und die schattenspendenden Baumreihen aufgewertet und schafft Raum für Begegnungen. Zugleich definiert der Baumkörper den Übergang vom öffentlichen Strassenraum zum privaten Hof.

### EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Jürg Tandler, Münstergasse Zürich AG, Eigentümer der Parzelle 1057.

Stockwerkeigentümer der bestehenden Mehrfamilienhäuser im GP-Perimeter: Ein Tiefbau mit Kellerabteilen befindet sich im Garten, welcher den Stockwerkeigentümern der Mehrfamilienhäuser gehört.

Neu zum Perimeter zugehörig ein kleiner Teil der Parzelle 2947, der sowohl im Perimeter des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Gestaltungsplan KUNZareal» (März 2008) als auch im Perimeter des vorliegenden Gestaltungsplans liegt. Es gelten die Inhalte des Gestaltungsplans «Gestaltungsplan Spinnerei, Teilgebiet Verwaltungsgebäude».



Luftaufnahme AGIS 2024 mit dem Planungsgebiet



Ansicht auf die Hauptfassade der Villa Kunz (WIN912)

## 2. GRUNDLAGEN

### 2.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Gestaltungsplanung basiert auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG)
- Kantonale Bauverordnung (BauV)
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Windisch
- Bauzonenplan der Gemeinde Windisch
- Gestaltungsplan «Spinnerei», Teilgebiet «Verwaltungsgebäude» genehmigt 11.01.2001
- Teiländerung Gestaltungsplan «Spinnerei», Teilgebiet «Verwaltungsgebäude» genehmigt 23.04.2008

### 2.2 KANTONALER RICHTPLAN

Im Kantonalen Richtplan ist das Areal dem Siedlungsgebiet zugewiesen (Richtplankapitel S 1.2 Siedlungsgebiet). Benachbart liegt ein vorrangiges Grundwasergebiet (Richtplan V 1.1). Auch in der Nähe befinden sich das Wasserkraftwerk (Richtplankapitel E 1.2 Wasserkraftwerke) sowie die Reusslandschaft (Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung, BLN L 2.4).

Das Areal ist als «urbaner Entwicklungsraum» festgelegt: «Urbane Entwicklungsräume sind Standorte für urbanes Wohnen und bieten dem umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und wichtige Infrastrukturen.

Weitere für die vorliegende Planung relevante Aussagen im Richtplan beinhaltet das Richtplankapitel S 1.1 Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung:

#### Planungsgrundsätze

A. Die Siedlungsqualität (Baustruktur, Aussenraum und Umwelt) wird aufgewertet. Angestrebt wird eine qualitativ hochwertige Gestaltung und städtebauliche Einbettung von Siedlungselementen in die Landschaft. Ein besonderes Augenmerk gilt dabei der Aufwertung der öffentlichen Aussenräume und der Gestaltung der Bauzonengrenze.

B. Erneuerungen und Veränderungen des Siedlungsraums erfolgen unter Beachtung der Baustruktur, des Freiraums, optimaler, auf die Quartierstruktur abgestimmte baulicher Dichten, der Verkehrskapazitäten und einer ausgewogenen Sozialstruktur. Die Gemeinden legen die Qualitätskriterien in der Nutzungsplanung fest.

## 2.3 KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

### BAUZONENPLAN

Die Parzelle 1057 liegt fast vollständig in der Zone WA3, ein kleiner Spickel in der Zone Kunzareal. Das Verwaltungsgebäude steht unter kommunalem Schutz (vgl. Gutachten KARO zum Schutzzumfang vom 24.01.2024).

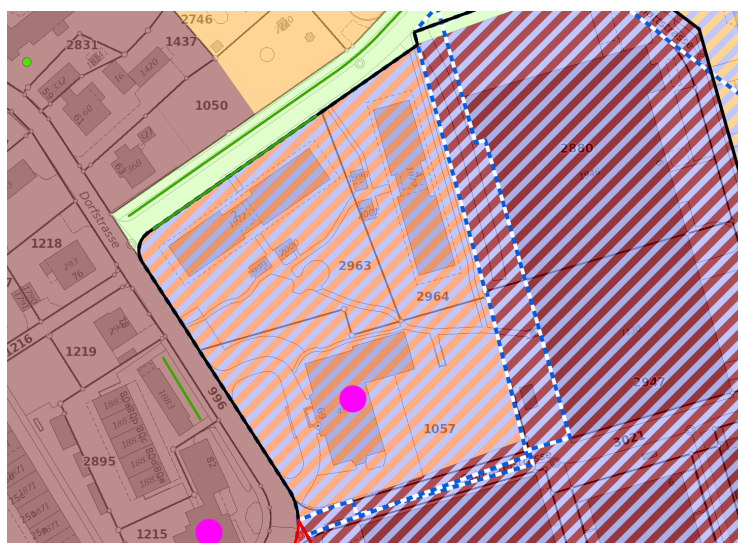
Für das gesamte Gebiet besteht eine Gestaltungsplanpflicht «Spinnerei». Die Parzellen 1057 bildet darin, zusammen mit den Parzellen 2963 und 2964, das Teilgebiet «Verwaltungsgebäude».

Die Wohn- und Arbeitszonen sind für gemischte Nutzungen bestimmt. Dazu zählen Wohn- und Verkaufsnutzungen, mässig störende Nutzungen wie Bildung, Dienstleistung, Gewerbe, Gastronomie usw.

### BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

Zonenvorschriften Wohn- und Arbeitszone 3

Vollgeschosse:	3
Ausnutzung:	0.6
Grünflächenziffer:	0.3
Gesamthöhe:	14 m
Grenzabstand kl./gr.:	4 m/10 m
Empfindlichkeitsstufe:	III



Auszug Bau- und Nutzungsordnung Gemeinde Windisch, Juni 2022  
(Quelle: ÖREB-Kataster)

Typ	Anteil	Anteil in %
Gestaltungsplan Spinnerei, Teilgebiet Verwaltungsgebäude	3471 m <sup>2</sup>	100.0%
Aktualisierung Erschliessungsplanung Windisch 1	3471 m <sup>2</sup>	100.0%
Gestaltungsplanpflicht	3471 m <sup>2</sup>	100.0%
Wohn- und Arbeitszone 3 [WA3]	3391 m <sup>2</sup>	97.7%
Zone Kunzareal [ZKu]	80 m <sup>2</sup>	2.3%
Bauten unter kommunalem Schutz	44 m <sup>2</sup>	1.3%
Gestaltungsplan KUNZareal	16 m <sup>2</sup>	0.5%
j)		
Baumreihe		
Kernzone [K]		
Gestaltungsplan Spinnerei Verwaltungsgebäude inkl. Änderung 2008, 2008-000531 <a href="https://oereblex.ag.ch/api/attachments/6669">https://oereblex.ag.ch/api/attachments/6669</a> <a href="https://oereblex.ag.ch/api/attachments/6802">https://oereblex.ag.ch/api/attachments/6802</a>		
Erschliessungsplan Windisch 1, 2005-000707 <a href="https://oereblex.ag.ch/api/attachments/6665">https://oereblex.ag.ch/api/attachments/6665</a> <a href="https://oereblex.ag.ch/api/attachments/6791">https://oereblex.ag.ch/api/attachments/6791</a>		
Gestaltungsplan Kunzareal, 2008-000414 <a href="https://oereblex.ag.ch/api/attachments/6668">https://oereblex.ag.ch/api/attachments/6668</a> <a href="https://oereblex.ag.ch/api/attachments/6798">https://oereblex.ag.ch/api/attachments/6798</a>		
Bauzonen- und Kulturlandplan, 2019-001558 <a href="https://oereblex.ag.ch/api/attachments/7891">https://oereblex.ag.ch/api/attachments/7891</a> <a href="https://oereblex.ag.ch/api/attachments/6633">https://oereblex.ag.ch/api/attachments/6633</a>		
Bau- und Nutzungsordnung, 4123		

## RECHTSKRÄFTIGER GESTALTUNGSPLAN

### BAUGESETZ KANTON AARGAU VOM 19.1.1993, STAND 1.7.2024

#### § 21 Gestaltungsplan

- 1 *Gestaltungspläne können erlassen werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht, namentlich damit*
  - a) *ein Gebiet architektonisch gut und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmt überbaut oder baulich umgestaltet wird,*
  - b) *der Boden haushälterisch genutzt wird und*
  - c) *die angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sichergestellt wird.*
- 2 *Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und kein überwiegender Interessen entgegenstehen.usw.*

...

### BAUVERORDNUNG KANTON AARGAU VOM 25.5.2011, STAND 27.2.2023

#### § 8 Gestaltungsplan

- 2 *Wenn die Gemeinden nichts anderes festlegen, dürfen Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen namentlich abweichen bezüglich*
  - a) *Bauweise, Baumasse (höchstens jedoch um ein zusätzliches Geschoss), Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform) und Abstände,*
  - b) *Nutzungsart, sowie überwiegender Schutzinteressen (Lärmschutz, Denkmalschutz usw.) es erfordern,*

....

- 3 *Bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zeit der Gemeinderat auf, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis führen.*

### BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG GEMEINDE WINDISCH

#### § 9 Sondernutzungsplanung

*Die Gemeinde Windisch legt die Abweichungen von der allgemeinen Nutzungsplanung anders fest, als der Kanton. So können in Windisch im Rahmen eines Gestaltungsplanes zwei, statt nur ein zusätzliches Geschoss realisiert werden, dies kann eine höhere Ausnutzung des Gebietes ermöglichen.*

#### 2.4 Sondernutzungsplanung

##### § 9

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Sondernutzungspläne

<sup>2</sup> Für die einzelnen Gebiete gelten die Zielvorgaben gemäss Anhang I der BNO.

<sup>3</sup> Bei Bedarf können weitere Gestaltungspläne ausgearbeitet werden. In diesem Fall kann der Gemeinderat Vorgaben bezüglich Bebauungsstruktur, Erschliessung und Freiraumgestaltung festlegen.

<sup>4</sup> Ist eine zweckmässige Unterteilung des Planungsgebietes möglich, können mehrere Gestaltungspläne erstellt werden. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass das gesamte Gebiet nicht negativ betroffen wird und die Zielvorgaben gemäss Anhang I BNO auch bei einer Planung in Etappen erreicht werden können.

<sup>5</sup> Die Erstellung eines Gestaltungsplans setzt ein Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept voraus. Der Anschluss an verfügbare Nahwärmeverbände gemäss § 14 Abs. 3 EnergieG ist zu prüfen. Die Gemeinde ist in das Verfahren miteinzubeziehen.

<sup>6</sup> Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat bis zu zwei zusätzliche Vollgeschosse bewilligen, wenn dadurch eine städtebaulich besonders gute Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

<sup>7</sup> Geringfügige Bauvorhaben und untergeordnete Umgestaltungen, Erweiterungen und Zweckänderungen von bestehenden Bauten können ohne einen Gestaltungsplan bewilligt werden, sofern sie keine wesentlichen Auswirkungen haben bzw. den Zielvorgaben aus Abs. 2 nicht widersprechen.

<sup>8</sup> Der Vertrag über die Abgeltung des Planungsmehrwerts gemäss § 4 BNO ist mit dem Baugesuch beizubringen.

**GESTALTUNGSPLAN «SPINNEREI», TEILGEBIET  
«VERWALTUNGSGEBÄUDE» GENEHMIGT 11.1.2001**

Bestehend aus Situationsplan und SNV

Auszug der relevanten Absätze aus den  
Sondernutzungsvorschriften:

**§ 2 Erschliessung / Parkierung**

- 1 Die Erschliessung hat ausschliesslich über die im Gestaltungsplan bezeichneten Erschliessungselemente zu erfolgen....
- 2 Die zulässigen «Bereiche für Aussenparkplätze» sind im Plan bezeichnet. Die übrigen Parkplätze sind im Baufeld für die Einstellhalle anzuordnen. .... Im Baufeld für die Einstellhalle sind neben Autoabstellplätze, Lager-, Keller-, Technikräume u.d.g. zulässig.

**§ 3 Bebauung**

- 1 Die Baufelder für Hochbauten legen die Lage der Gebäude fest. Die zulässige Anzahl Vollgeschosse ist im Plan festgelegt.



**TEILÄNDERUNG GESTALTUNGSPLAN «SPINNEREI»,  
TEILGEBIET «VERWALTUNGSGEBÄUDE»**

**GENEHMIGT 23.4.2008**

Bestehend aus Situationsplan und SNV

Relevante Änderungen im Gestaltungsplan und  
den Sondernutzungsvorschriften:

- Reduktion des Perimeters (Wegfall Tiefgarage und Ein-/Ausfahrt)
- Wegfall des Baubereiches «Einstellhalle»
- neuer Baubereich «Tiefbauten»
- zusätzlicher oberirdischer Parkplatz inkl. Erschliessung
- Ausweisen der potenziellen Enteignungsfläche auf Grund Vorprojekt KUNZ Areal.
- Wegfall Baumgrube



## 2.4 SUBSTANZSCHUTZOBJEKT WIN912

### EINTRAG BAUINVENTAR AARGAU (SCHUTZWÜRDIGKEIT)

Bauinventar Aargau Gemeinde Windisch	WIN912 Verwaltungsgebäude der Spinnerei
---	--

---

**Identifikation**

Nutzungstyp	Bürohaus, privates Verwaltungsgebäude
Adresse	Dorfstrasse 69
Ortsteil / Weiler / Hof	Untervindisch
Versicherungs-Nr.	492
Parzellen-Nr.	1057
Autorschalt	Otto Geschwind (1883-1948), Architekt, Zürich
Bauherrschaft	Spinnerei Kunz AG
Datierung	1917
Grundlage Datierung	Literatur
Bauliche Massnahmen	

---

**Würdigung**

Das 1917 als Firmen- und Direktorenwohnsitz erbaute Verwaltungsgebäude der Spinnerei Kunz ist ein neobarock geprägter Repräsentativbau, der sich im Umfeld des Heimatalstils ansiedelt. In seiner prunkvoll-üppigen Erscheinung stellt er ein beeindruckendes Zeugnis der Firmenkultur eines führenden Spinnereibetriebs dar. Das Gebäude ist ausserlich intakt erhalten und weist im Inneren noch wesentliche Teile der ursprünglichen Raumstruktur und bauzeitliche Ausstattung auf. In unmittelbarer Nähe des Wohnfahrthauses (Bauinventarobjekt WIN911), der Spinnereigebäude I + II (Kantonales Denkmal-schutzobjekte WIN018 und WIN019) und der Schlosserei/Werkstatt (Kantonales Denkmalschutzobjekt WIN021) gelegen, kommt dem Gebäude ein hoher Stellenwert im intakt gebliebenen Fabrikensemble zu.




© Kantonales Denkmalpflege Aargau 93      Edith Hürzeler (1998); Simon Buri (2015)

### GUTACHTEN ZUM SCHUTZUMFANG (KARO, 24.01.24)

<b>KARO</b> KOLLEKTIV FÜR ARCHITECTUR BAU UND GUT GEMAK	
---	--

GEMEINDE WINDISCH  
"VILLA KUNZ", EHEMALIGES VERWALTUNGSGEBÄUDE DER SPINNEREI  
**GUTACHTEN ZUM SCHUTZUMFANG**



Gutachten	Gutachten zum Schutzzumfang
Objekt	Ehemaliges Verwaltungsgebäude der Spinnerei Kunz
Datum	24.01.2024
Autorin	Silja Dietiker, 056 437 40 09, KARO, Museumstr. 9, Brugg

1

## GEBÄUDE UNTER KOMMUNALEM SCHUTZ (BNO §44)

38 Bau- und Nutzungsordnung Gemeinde Windisch

**§ 44**  
**Bauten unter kommunalem Schutz**

<sup>1</sup> Die im Anhang III erwähnten Gebäude stehen unter kommunalem Schutz und dürfen weder beeinträchtigt noch beseitigt werden.

<sup>2</sup> Die Bauten gemäss Abs. 1 zeichnen sich durch ihre besondere architektonische, städtebauliche oder historische Bedeutung oder einen hohen typologischen Stellenwert aus.

<sup>3</sup> Bei Bauvorhaben, insbesondere Um- und Ergänzungsbauten, wärmetechnischen Sanierungen, Renovationen sowie Umnutzungen sind die Charakteristiken des Baudenkmals zu erhalten.

<sup>4</sup> Die Bausubstanz ist so zu unterhalten, dass ihr Wert erhalten bleibt. Der Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist nur dann bewilligungsfähig, wenn die Erhaltung nicht weiter möglich oder unverhältnismässig ist und ein unabhängiges Fachgutachten vorliegt, welches die Sachlage beurteilt. Unterhalt und Pflege obliegen den Eigentümern.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat kann aufgrund einer Anfrage, eines Vorentscheid- oder eines Baugesuchs spezifische Anforderungen an die Gestaltung der Objekte und ihres Umfeldes festlegen.

**§ 45**  
**Kulturobjekte**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Kulturobjekte (z. B. Brunnen, Grenzsteine usw.) sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

**§ 46**  
**Wiederherstellungspflicht**

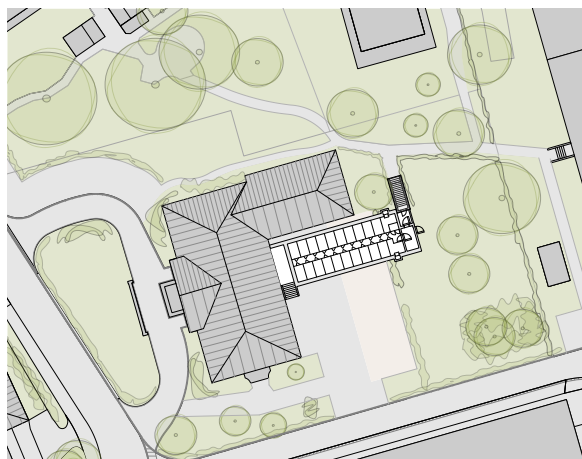
<sup>1</sup> Wer ein Schutzobjekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt, zerstört oder verwahren lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.


## 2.5 DIENSTBARKEITEN

Im Grundbuch sind verschiedene Dienstbarkeiten für die Parzelle 1057 vermerkt.

Nebst Wegrechten und Mitnutzung eines Spielplatzes ist auch pro Kellerabteil eine separate Dienstbarkeit «selbständiges und dauerhaftes Benützungsrecht am Kellerabteil xx» aufgelistet.

Der Zugang erfolgt heute über eine Treppenanlage im Park. Ein zentral gelegener Zugang zu den Kellerabteilen der Wohnhäuser ist in der Planung mit einzu-beziehen.



 <b>DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES</b> Abteilung Register und Personstand <small>Grundbuchamt Laufenburg, Heideplatz 6, 5030 Laufenburg, 062 899 49 20</small>	
<b>Grundbuch-Auszug</b>	
Liegenschaft Windisch / 1057	
Grundbuch-Typ:	Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung:	Eidgenössisch
<small>Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.</small>	
<b>Grundstückbeschreibung:</b>	
Gemeinde:	4123 Windisch
Grundstück-Nr.:	1057
E-GRID:	CH 54896 70371 09
Dominante Grundstücke:	
Lagebezeichnung:	Windisch
Plan-Nr.:	72
Fläche:	3471 m2
Kulturart:	Gebäude, 606 m2 Strasse, Weg, 416 m2 Übrige befestigte Fläche, 590 m2 Gartenanlage, 1859 m2 Gockwäld (Detail s. ACHV Police), Vers.-Nr. 492, 606 m2 Dorfstrasse 69, 5210 Windisch 00
Gebäude:	
Anm. aus amtl. Vermessung:	
Bemerkungen:	LB 1057
<b>Eigentum:</b>	
Alleineigentum	
Minderergesetz Zürich AG, Zürich (UID: CHE-165 752 301)	03.05.2017 022-20171034290 Kauf
<b>Anmerkungen:</b>	
01.01.1989 004-1112	Nutzungsbeschränkung gemäss Schutzzonereglement Zone II und III ID.004-2012002754
<b>Dienstbarkeiten:</b>	
03.05.2004 004-1305 (R)	Mitbenützung des Kinderspielflusses mit Unterhaltsvereinbarung ID.004-1955/075391 z.L. LIG Windisch/2963 z.L. LIG Windisch/2964
03.05.2004 004-1305 (L)	Fusswegrecht mit Unterhaltsvereinbarung ID.004-1955/075392 z.S. LIG Windisch/2963 z.G. LIG Windisch/2964
03.05.2004 004-1385 (R)	Fusswegrecht mit Unterhaltsvereinbarung ID.004-1955/075392 z.L. LIG Windisch/2963 z.L. LIG Windisch/2964
04.08.2006 004-2329 (L)	SDR Selbständiges und dauerhaftes Benützungsrecht am Kellerabteil Nr. 1 mit Unterhaltsregelung ID.004-2012002752 z.G. SDR Windisch/1057-1

<b>Grundbuch-Auszug</b> Form der Führung: Eidgenössisch keine Grundbuchwirkung	
selbständiges und dauerhaftes Benützungsrecht am all Nr. 2 mit Unterhaltsregelung ID.004-730 Windisch/1057-2 selbständiges und dauerhaftes Benützungsrecht am all Nr. 3 mit Unterhaltsregelung ID.004-734 Windisch/1057-3 selbständiges und dauerhaftes Benützungsrecht am all Nr. 4 mit Unterhaltsregelung ID.004-735 Windisch/1057-4 selbständiges und dauerhaftes Benützungsrecht am all Nr. 5 mit Unterhaltsregelung ID.004-736 Windisch/1057-5 selbständiges und dauerhaftes Benützungsrecht am all Nr. 6 mit Unterhaltsregelung ID.004-737 Windisch/1057-6 selbständiges und dauerhaftes Benützungsrecht am all Nr. 7 mit Unterhaltsregelung ID.004-738 Windisch/1057-7 selbständiges und dauerhaftes Benützungsrecht am all Nr. 8 mit Unterhaltsregelung ID.004-739 Windisch/1057-8 selbständiges und dauerhaftes Benützungsrecht am all Nr. 9 mit Unterhaltsregelung ID.004-740 Windisch/1057-9 selbständiges und dauerhaftes Benützungsrecht am all Nr. 10 mit Unterhaltsregelung ID.004-741 Windisch/1057-10 selbständiges und dauerhaftes Benützungsrecht am all Nr. 11 mit Unterhaltsregelung ID.004-742 Windisch/1057-11 selbständiges und dauerhaftes Benützungsrecht am all Nr. 12 mit Unterhaltsregelung ID.004-743 Windisch/1057-12 selbständiges und dauerhaftes Benützungsrecht am all Nr. 13 mit Unterhaltsregelung ID.004-744 Windisch/1057-13 selbständiges und dauerhaftes Benützungsrecht am all Nr. 14 mit Unterhaltsregelung ID.004-745 Windisch/1057-14 selbständiges und dauerhaftes Benützungsrecht am all Nr. 15 mit Unterhaltsregelung ID.004-746 Windisch/1057-15	

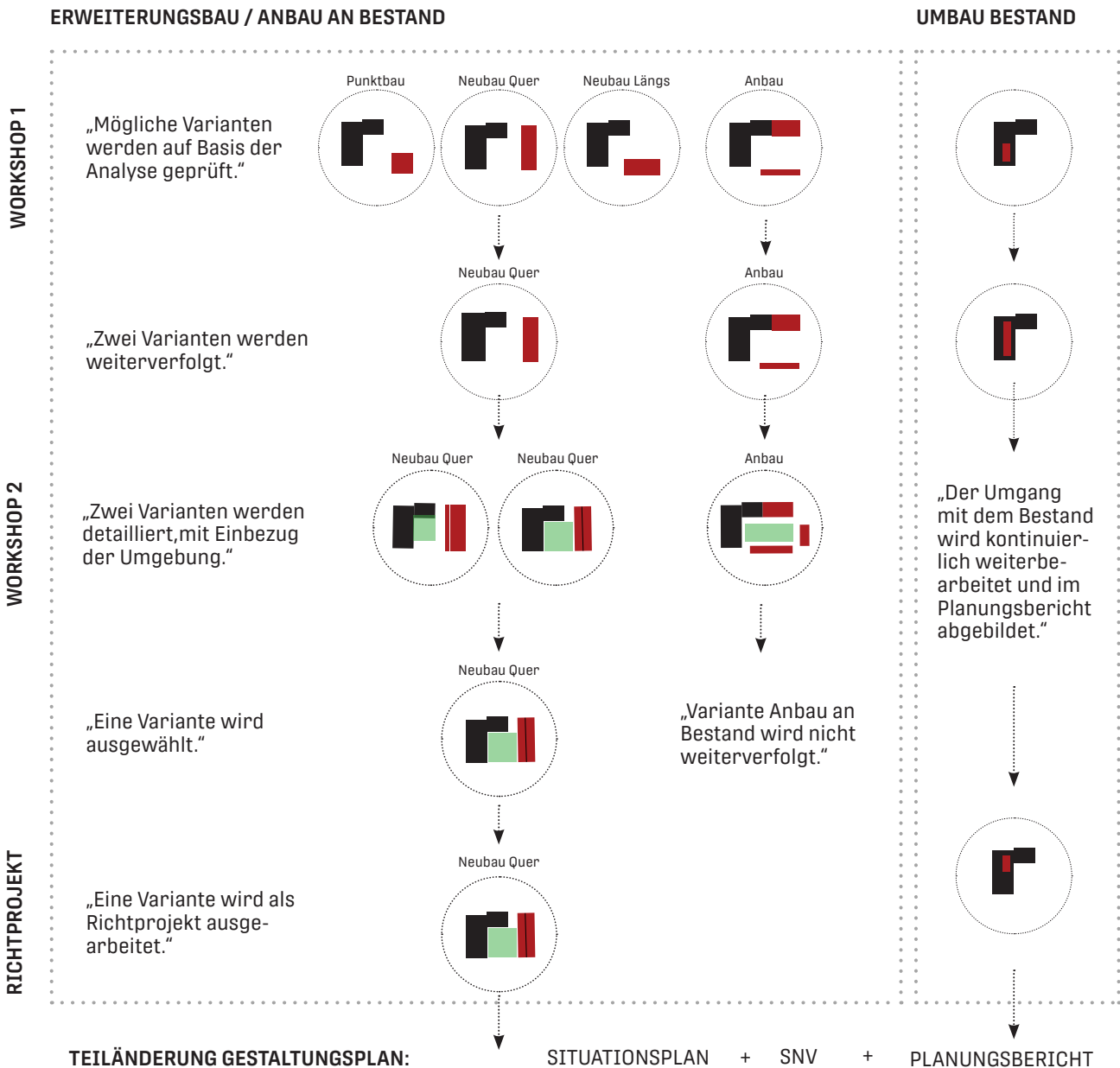
<b>Grundbuch-Auszug</b> Form der Führung: Eidgenössisch Angaben haben keine Grundbuchwirkung.	
1057 Kellerabteil Nr. 16 mit Unterhaltsregelung ID.004-2012002747 z.G. SDR Windisch/1057-16 SDR Selbständiges und dauerhaftes Benützungsrecht am Kellerabteil Nr. 17 mit Unterhaltsregelung ID.004-2012002748 z.G. SDR Windisch/1057-17 SDR Selbständiges und dauerhaftes Benützungsrecht am Kellerabteil Nr. 18 mit Unterhaltsregelung ID.004-2012002749 z.G. SDR Windisch/1057-18 SDR Selbständiges und dauerhaftes Benützungsrecht am Kellerabteil Nr. 19 mit Unterhaltsregelung ID.004-2012002750 z.G. SDR Windisch/1057-19 SDR Selbständiges und dauerhaftes Benützungsrecht am Kellerabteil Nr. 20 mit Unterhaltsregelung ID.004-2012002751 z.G. SDR Windisch/1057-20 SDR Selbständiges und dauerhaftes Benützungsrecht am Kellerabteil Nr. 21 mit Unterhaltsregelung ID.004-2012002752 z.G. SDR Windisch/1057-21 SDR Selbständiges und dauerhaftes Benützungsrecht am Kellerabteil Nr. 22 mit Unterhaltsregelung ID.004-2012002753 z.G. SDR Windisch/1057-22 Überberecht oberflächlich an Parkplätzen Nr. 4 und mit Kostenvereinbarung ID.004-2013000469 z.L. LIG Windisch/2963 Durchleitungsrecht für Leitungsschacht ID.004-2013000595 z.L. LIG Windisch/2998 Benützungsrecht an Parkanlage ID.022-2019000327 z.G. LIG Windisch/2963 z.G. LIG Windisch/2964 Benützungsrecht an Parkanlage ID.022-2019000327 z.L. LIG Windisch/2963 z.L. LIG Windisch/2964	
gerechte (siehe Grundpfandrechte)	
1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 1'000'000.00, Max. 9%, ID.004-2012002294, Gesamtpfandrecht mit Windisch/2947-0-74, Windisch/2947-0-75, Windisch/2947-0-76, Windisch/2947-0-77, Windisch/2947-0-78, Windisch/2947-0-79, Windisch/2947-0-81, Windisch/2947-0-82, Windisch/2947-0-83, Windisch/2947-0-84.	

### 3. RICHTPROJEKT

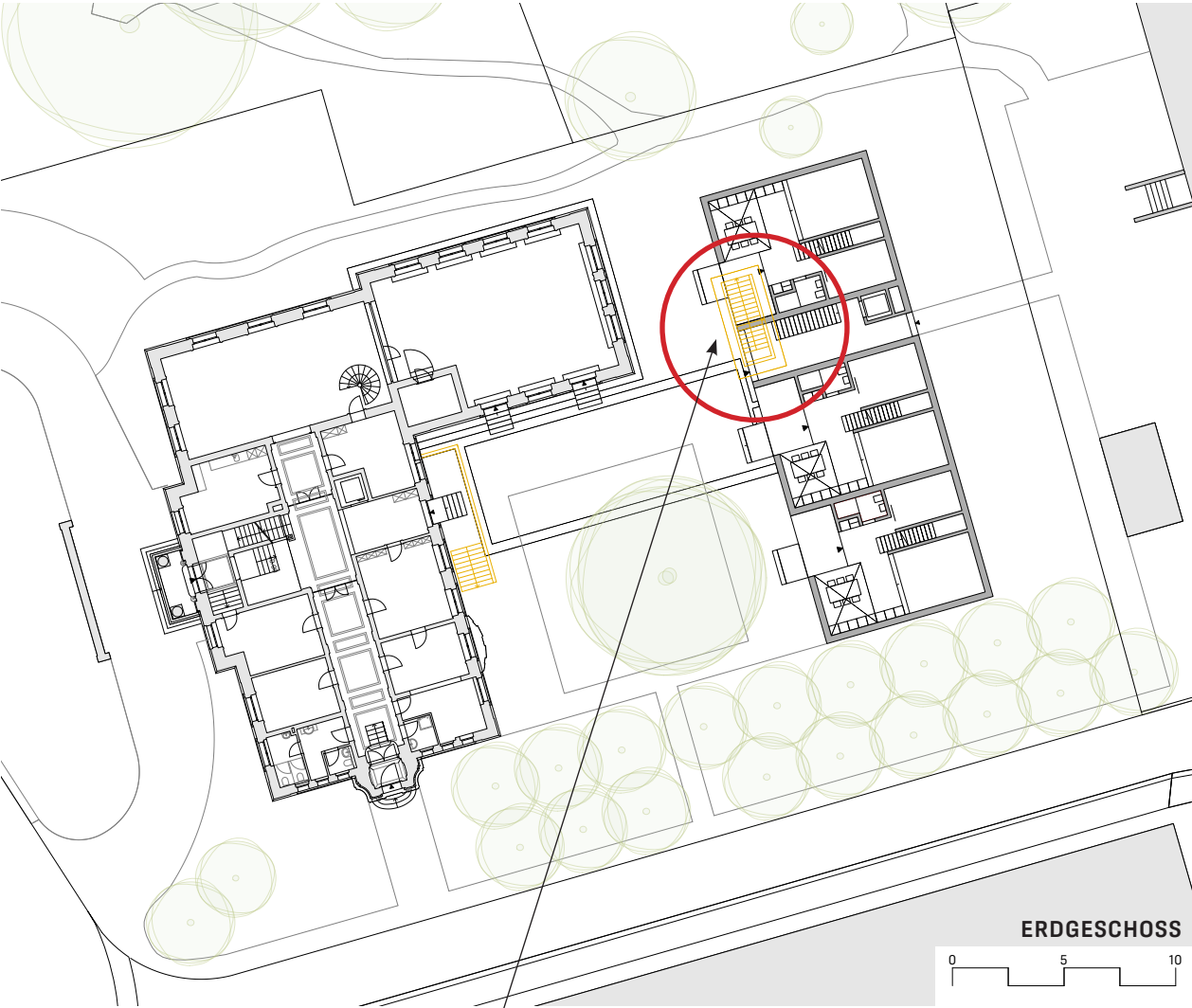
#### 3.1 VORGEHEN

Das Vorgehen zur Entwicklung des Richtprojekts in Form von 2 Workshops wurde in Absprache mit der Gemeinde Windisch festgelegt. Nach den Workshops fand eine Besprechung mit der Abteilung Raumentwicklung des Kanton Aargau statt. Die jeweiligen Rückmeldungen sind im Richtprojekt berücksichtigt.

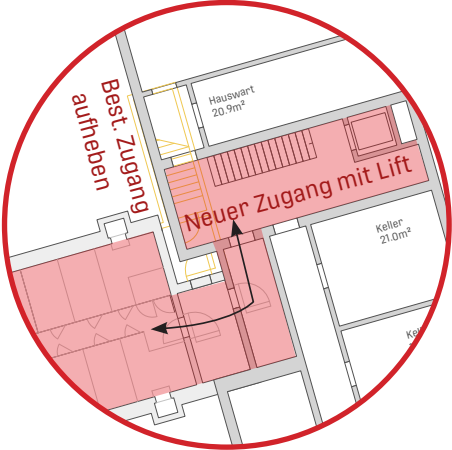
Die Workshops fanden in Zusammenarbeit mit einem externen Fachexperten Ortsbild (R. Troppeano), der Vertretung der Gemeinde (Gemeinderat R. Candinas und Bauverwalter R. Schneider), der Eigentümerschaft (J. Tandler), dem Bauherrenberater (C. Giansesi) und dem Planungsbüro KARO statt.



3.2 RICHTPROJEKT BEBAUUNG



BESTEHENDE KELLERRÄUME MFH

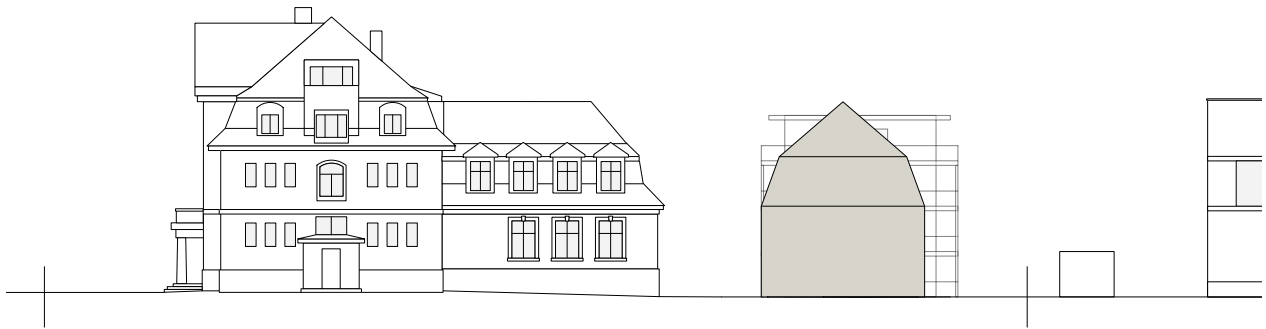


## PRINZIPIEN

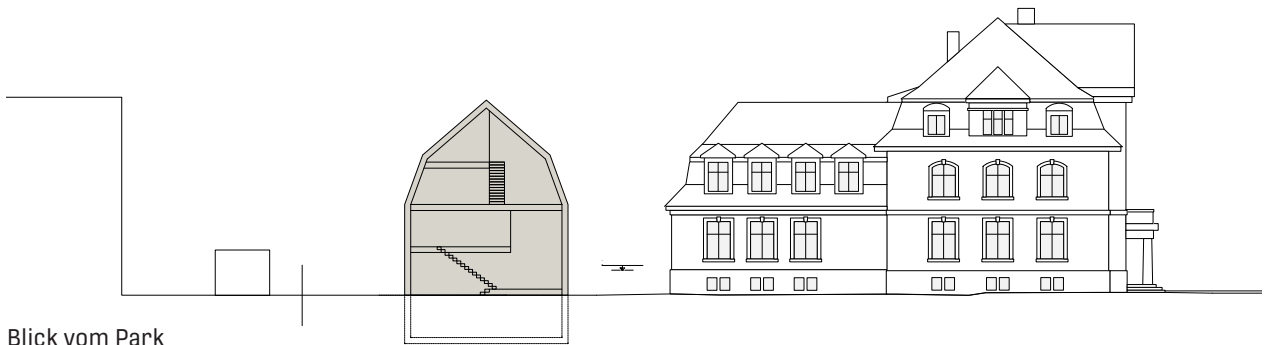
- Ensemble mit Bestand
- Volumensetzung auf Fluchten des Bestandes
- Das Volumen ordnet sich dem Hauptbau unter
- Bezug zum Seitenflügel, Anlehnen am Volumen des Anbaus. Mit Mansarde und Walm, kein Flachdach
- Strenge Einschränkung der äusseren Form ermöglicht freien Ansatz in der Fassadengestaltung und Materialisierung
- Kein Bezug zu MFH im Park, Distanzierung zu REFH
- Geschossigkeit auflösen oder am Bestand orientieren

## UMSETZUNG

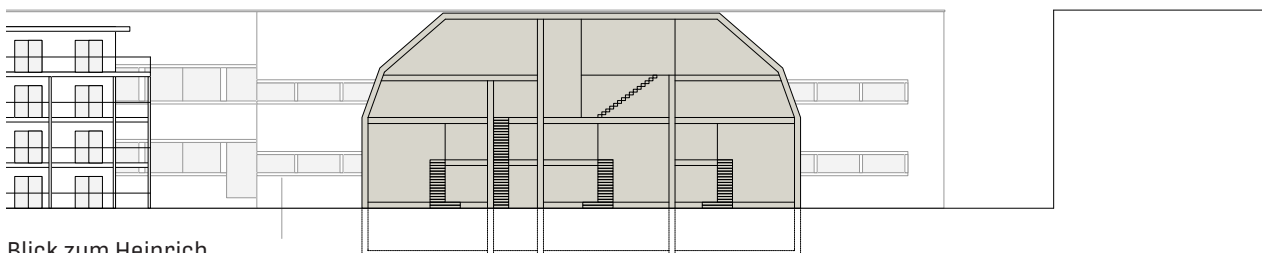
- Gebäudeflucht zur Strasse hin auf gleicher Linie
- Untere Maisonettewohnungen sind direkt über den Hof erschlossen
- Neue Zugänge vom Bestandesbau zum Hof
- Integration Kellerzugang MFH ins Volumen
- Anlehnung an Anbau Bestand (Mansardendach mit Walm, gleiche Gebäudetiefe)
- Auflösen Geschossigkeit (innenliegendes Treppenhaus, Loggias, überhohe / zweigeschossige Räume)
- Informeller Durchgang Hof - Heinrich



Blick zum Park



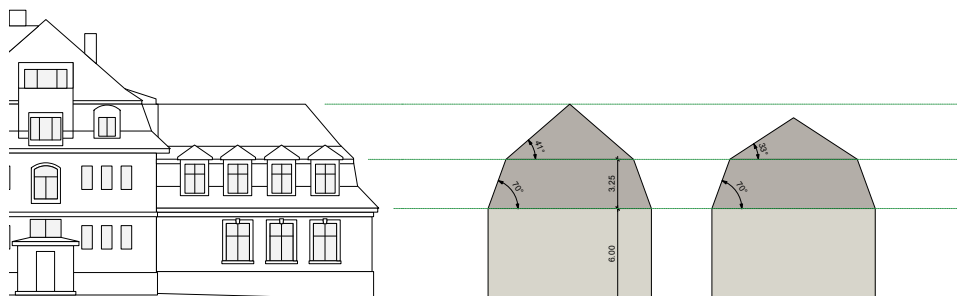
Blick vom Park



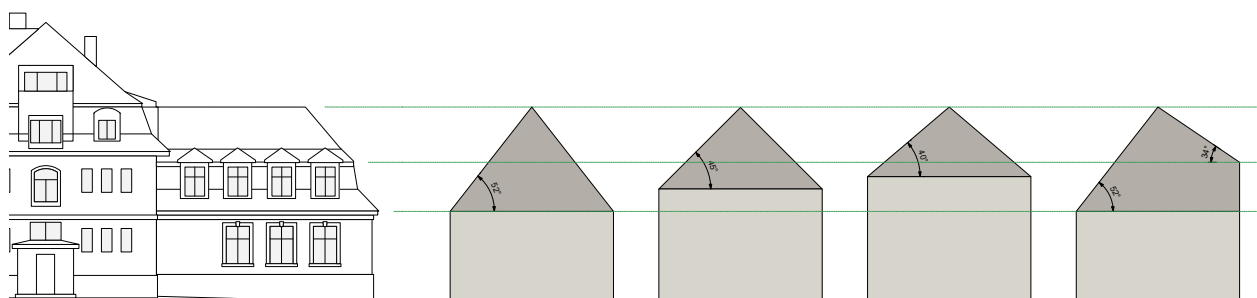
Blick zum Heinrich

Die dargestellten Schnitte durch das Volumen zeigen den engen Bezug zum Bestandesbau. Durch die gewählte Volumetrie und die präzise Setzung wird ein starkes Ensemble geschaffen. Die räumliche Nähe zum Bestand ermöglicht das Abrücken vom Heinrich und bietet die Möglichkeit einen attraktiven Zwischenraum mit privaten Gärten, Velo PPs und Zugang zum Parking zu schaffen.

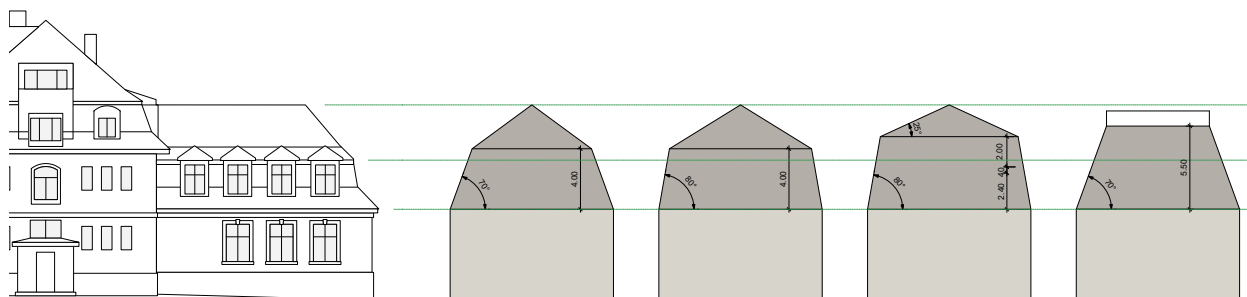
Die abgebildeten Schnitte zeigen das mögliche Spektrum der Dachformen auf, ohne eine genauere Bewertung. Die Entwicklung und Präzisierung der Dachform ist Aufgabe des Architekturprojektes, welches zum Ziel hat, ein stimmiges Ensemble zu schaffen, das gleichermaßen ein zeitgenössische Antwort und einen respektvollen Umgang mit dem Bestand aufzeigt.



Anlehnung an Bestandesbau



Steildachvarianten



Mansardenvarianten

### 3.3 RICHTPROJEKT UMGEBUNG

Umlaufende Nutzfläche  
(Chaussierung oder Pflästerung) behandelt alle angrenzende Bauten gleich

Besucher PP in Grünraum integriert, Form der Vorfahrt wiederherstellen

Axiale, geordnete und repräsentative Gestaltung, keine Elemente welche die Fassade verdecken

Brunnen und blumenreiche Wiese, Einfassung mit Randstein und Sockelmauer vor dem Haupteingang

Badhaus

Bestandesbau

Seiteneingang  
Einbinden in umlaufenden Fussweg  
Freispiel der Giebelfassade

Hofzugänge von Bestand und Neubau

Trennung mit Veloständer

Privatgärten

MFH

Neubau

Parkhaus Heinrich

Mobility

Kunzwerk

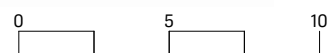
Platzartige Situation  
Einbinden in umlaufenden  
Fussweg

Intarsie mit Hofbaum,  
Nutzbarer Ort (Spielplatz)

Zone öffentlich begehbar, Pflästerung  
mit offenen Fugen

Wichtige Querung für  
Fussgänger:innen, hochwertig  
ausgestalten

Grüner Puffer mit doppelter  
Baumreihe,  
Sockelmauer als Sitzelement



## 4. INHALTE GESTALTUNGSPLAN

### 4.1 GRUNDSÄTZE

Gestützt auf das Richtprojekt legt der Gestaltungsplan die Lage der Baute, das Nutzungsmass sowie gestalterische Rahmenbedingungen, die Qualitätssicherung sowie die Freiraum- und Umgebungsgestaltung verbindlich fest.

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Unterlagen:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll gewährleistet werden, dass einerseits die nötigen Qualitäten sichergestellt werden können und andererseits in der späteren Projektierung und Realisierung die nötigen Handlungsspielräume offenbleiben. Damit die angestrebte hohe Qualität erreicht wird, wird in den SNV die Qualitätssicherung für Bauten und Freiraum sichergestellt.

Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV inklusive dem Dossier Richtprojekt hat keine Rechtswirkung, gibt aber bezüglich der geforderten Qualitäten für die nachfolgende Projektierung wichtige Hinweise.

### 4.2 AUSNÜTZUNG

Mit dem Gestaltungsplan wird im Gestaltungsplanperimeter die vorgegebene Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.6 gemäss Festlegungen Wohn- und Arbeitszone 3 erreicht, aber nicht überschritten. Untenstehend wurden die Flächen zur Berechnung der AZ überschlagen.

Regelbauweise WA3:

Vollgeschosse:	3
Ausnutzung:	0.6
Grünflächenziffer:	0.3
Gesamthöhe:	14 m
Grenzabstand kl./gr.:	4 m/10 m
Empfindlichkeitsstufe:	III

Villa Kunz		
EG 595 m <sup>2</sup>	1. OG 445 m <sup>2</sup>	2. OG 350 m <sup>2</sup>

MFH tot.		
EG 920 m <sup>2</sup>	1. OG 975 m <sup>2</sup>	2. OG 975 m <sup>2</sup>

Neubau Richtprojekt		
EG 313 m <sup>2</sup>	1. OG 313 m <sup>2</sup>	2. OG 313 m <sup>2</sup>

Perimeter neu 8585 m<sup>2</sup>

AZ bei 3. VG 0.6  
Neubau:

Das Gebäude neu ist begrenzt durch Baubereich, die zulässige Anzahl Vollgeschosse, die Höhe sowie die Dachform (Flachdach nicht zulässig). Je nach Projekt und gewählter Dachform wird in einem Bauvorhaben das 2. Obergeschoss baurechtlich als Vollgeschoss gezählt oder nicht.

Wenn das zweite Obergeschoss als Vollgeschoss ausgebildet wird, wird auf dem Perimeter neu des Gestaltungsplans die Ausnutzung von 0.6 ungefähr erreicht. Dies entspricht der aktuellen Regelbauweise.



## ERLÄUTERUNGEN ZU DEN SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN (SNV)

RECHTSKRÄFTIGE SNV	SNV NEU	BEMERKUNGEN
<p>▪ § 1 Geltungsbereich / Verbindlichkeit</p> <p>1 Die Sondernutzungsplanung besteht aus dem Gestaltungsplan M. 1:500 und den Sondernutzungsvorschriften.</p> <p>2 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>3 Alle in der Legende als Genehmigungsinhalt bezeichneten Elemente sind verbindlich. Die Orientierungsinhalte und die Beilagepläne sind nicht verbindlich und haben keine Rechtswirkung.</p>	<p>▪ § 1 Geltungsbereich / Verbindlichkeit</p> <p>1 Die Sondernutzungsplanung besteht aus dem <b>Situationsplan</b> M. 1:500 und den Sondernutzungsvorschriften.</p> <p>2 Die vorliegenden Sondernutzungsvorschriften gelten für den im <b>Situationsplan</b> bezeichneten Perimeter. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften der kantonalen Baugesetzgebung und der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Windisch.</p> <p>3 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

1 Die Erschliessung hat ausschliesslich über die im Gestaltungsplan bezeichneten Erschliessungselemente zu erfolgen. Die genauen Standorte der Erschliessungselemente sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

2 Die zulässigen «Bereiche für Aussenparkplätze» sind im Plan bezeichnet.

3 An gut zugänglichen Stellen in Eingangsnähe sind entsprechend der Nutzungsintensität genügend Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge anzulegen.

▪ § 2 Erschliessung / Parkierung

1 Die Erschliessung hat ausschliesslich über die im Gestaltungsplan bezeichneten Erschliessungselemente zu erfolgen. Die genauen Standorte der Erschliessungselemente sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

2 Die zulässigen «Parkfelder im Freiraum» sind im Plan bezeichnet. 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.

3 An gut zugänglichen Stellen in Eingangsnähe sind entsprechend der Nutzungsintensität genügend Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge anzulegen.

4 Die im Plan gekennzeichneten «Wegverbindungen intern» durch das Areal sind als interne Fusswege sicherzustellen.

5 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.

*Begriffsanpassung.*

*§ 2 Abs. 2 SNV regelt die Gestaltung der Parkfelder im Freiraum auf der Parzelle 1057.*

*§ 2 Abs. 4 und 5 SNV regeln die Zugänge um die interne Durchwegung und das Bespielen des «Bereich Innenhof» durch das Bestandsgebäude sicherzustellen.*

---

▪ § 3 Bebauung

1 Die Baufelder für Hochbauten legen die Lage der Gebäude fest. Die zulässige Anzahl Vollgeschosse ist im Plan festgelegt.

2 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.

3 Im «Bereich für Tiefbauten» sind Tiefbauten zulässig.

4 Im Kunzareal liegt der höchste Grundwasserspiegel bei 330.85 müM. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei 329.5 müM.

5 Geringfügige Abweichungen von den bewilligten Plänen können vom Gemeinderat bewilligt werden.

▪ § 3 Bebauung

1 Die **Baubereiche für Gebäude** legen die Lage der Gebäude fest. Die zulässige Anzahl Vollgeschosse ist im Plan festgelegt.

2 Die **Baubereiche** 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.

3 Im «Bereich für Tiefbauten» sind Tiefbauten zulässig.

4 Im Kunzareal liegt der höchste Grundwasserspiegel bei 330.85 müM. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei 329.5 müM.

5 Geringfügige Abweichungen von den bewilligten Plänen können vom Gemeinderat bewilligt werden.

6 Der «Baubereich für Gebäude neu» legt die Lage und 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:

- Die Wohnungen im Erdgeschoss sind mit Bezug zum «Bereich Innenhof» auszugestalten.
- Ein Flachdach ist als Dachform nicht zulässig, ein Mansardendach ist zulässig.
- 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.
- Der Zugang zu den bestehenden Kellerräumen mit den im Grundbuch vermerkten Dienstbarkeiten ist sicherzustellen.

*Begriffsanpassungen.*

*Der Baubereich Tiefbau beschränkt sich auf die bestehende Struktur im Untergeschoss (bestehende Kellerabteile).*

*§ 3 Abs. 6 SNV soll die Gestaltungsvorschriften für den «Baubereich für Gebäude neu» festlegen, basierend auf dem Richtprojekt.*

*Das Nutzungsmass wird geregelt über den Fussabdruck, die Höhe (angeglichen an den Anbau der Villa Kunz) sowie die Geschossigkeit.*

---

▪ § 4 Umgebungsgestaltung

1 Der Charakter der parkähnlichen Umgebung ist zu erhalten.

2 Klein- und Anbauten, Fusswege, Plätze, Sitzbänke sowie untergeordnete Gebäude Teile sind im gesamten Perimeter des Gestaltungsplans gestattet.

3 Für Fusswege und Plätze sind weitmöglichst durchlässige Belagsarten zu verwenden.

4 Im Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Pflanzen zu verwenden. Insbesondere sind bei Neupflanzungen hochstämmige Bäume zu pflanzen.

5 Die im Plan bezeichnete Hecke ist als naturnahe Hecke anzulegen und bis zur Fertigstellung der Neubauten zu pflanzen. Abgehende Pflanzen sind zu ersetzen.

6 An geeigneter Stelle sind Bereitstellungsplätze für Entsorgungseinrichtungen (Container und dgl.) sicherzustellen. Die genauen Stand-orte sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

▪ § 4 Umgebungsgestaltung

1 Der Charakter der parkähnlichen Umgebung ist zu erhalten.

2 ~~Klein- und Anbauten~~, Fusswege, Plätze, Sitzbänke sowie untergeordnete Gebäude Teile sind im gesamten Perimeter des Gestaltungsplans gestattet. **Klein- und Anbauten mit Ausnahme von «Grünbereich Vorfahrt», «Bereich Innenhof» sowie «Privatgärten».**

3 Für Fusswege und Plätze sind weitmöglichst durchlässige Belagsarten zu verwenden.

4 Im Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Pflanzen zu verwenden. Insbesondere sind bei Neupflanzungen hochstämmige Bäume zu pflanzen. **Die im Genehmigungsinhalt des Situationsplans eingetragenen Bäume sind zu pflanzen. Von den Standorten kann unter Nachweis einer gleichwertigen Lösung leicht abgewichen werden.**

5 Die im Plan bezeichnete Hecke ist als naturnahe Hecke anzulegen und bis zur Fertigstellung der Neubauten zu pflanzen. Abgehende Pflanzen sind zu ersetzen.

6 An geeigneter Stelle sind Bereitstellungsplätze für Entsorgungseinrichtungen (Container und dgl.) sicherzustellen. Die genauen Standorte sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

7 Der Bereich «Grünbereich Vorfahrt» soll die axiale Anordnung und eine repräsentative Gestaltung erhalten. **Elemente welche die Fassade unangemessen verdecken sind nicht zulässig. Die durchgrünte Mitte sowie die Sockelmauer vor dem Haupteingang sind zu erhalten. Auf neue Hecken ist zu verzichten.**

*Die neuen Baumpflanzungen auf der Parzelle 1057 werden mit § 4 Abs. 4 SNV sichergestellt.*

*Standortgerechte, einheimische bzw. klimaangepasste Vegetation, pflanzengerechter, möglichst nicht unterbauter Bodenaufbau, kräftige Pflanzungen (bspw. grosse Bäume min. HOB 40-45, mittelgrosse Bäume min. HOB 35-40, kleine Bäume min. HOB 30-35).*

---

8 Der «Bereich Innenhof» ist als gemeinschaftlicher Aussenbereich (intern) hochwertig zu gestalten (bspw. Chaussierung oder Pflasterung). Er soll den Bedürfnissen der verschiedenen Altersgruppen entsprechend und mit ausreichend Sitzmöglichkeiten und Verschattung gestaltet werden.

*§ 4 legt die Anforderungen an die verschiedenen Bereiche im Freiraum fest.*

9 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).

10 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.

---

▪ § 5 Energie

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.

▪ § 5 Energie

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 2016) nicht überschreiten. Der entsprechende Nachweis ist vor Baubeginn zu erbringen.

*Neuere Ausgabe vorhanden.*

---

▪ § 6 Ökologie

1 Die bezeichneten ökologischen Ausgleichsflächen sind extensiv zu unterhalten.

2 Ausser bei Klein- und Anbauten sind Flachdächer, soweit sie nicht als Terrassen oder begehbare Flächen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

▪ § 6 Ökologie

1 Die bezeichneten ökologischen Ausgleichsflächen sind extensiv zu unterhalten.

2 Ausser bei Klein- und Anbauten sind Flachdächer, soweit sie nicht als Terrassen oder begehbare Flächen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

---

▪ § 7 Hochwasserschutz

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.

▪ § 7 Hochwasserschutz

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.

---

▪ § 8 Qualitätssicherung

1 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.

*§ 8 SNV soll die Qualität von neuen baulichen Eingriffen und die Einhaltung der Schutzziele sicherstellen.*

2 Ein detaillierter Umgebungsplan, erarbeitet von einer Fachperson der Landschaftsarchitektur, ist mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen.

---

## 5. INTERESSENABWÄGUNG

Dieses Kapitel hält fest, wie das Planungsvorhaben mit den übergeordneten Vorgaben übereinstimmt und prüft die unterschiedlichen Interessen bzw. allfällige Interessenkonflikte. Die einzelnen Auswirkungen und die daraus abgeleiteten Massnahmen wurden in den vorhergehenden Kapiteln erläutert.

Zusammenfassend wird nachfolgend festgehalten, dass das Vorhaben folgenden Grundlagen bzw. Interessen entspricht.

### KANTONALES INTERESSE

Im Richtplan werden die übergeordneten Interessen der Raumplanung – indirekt auch aus dem Raumplanungsgesetz und der Raumplanungsverordnung des Bundes – aufgenommen. Da es sich um ein Gebiet in der Bauzone bzw. im Siedlungsgebiet handelt, sind vorliegend insbesondere die Aspekte zur Siedlungsqualität zu beachten.

Die diesbezüglich im kantonalen Richtplan definierten Beschlüsse und Planungsgrundsätze (siehe Kapitel 2.2) werden mit der vorliegenden Planung aufgegriffen und auf kommunaler Stufe umgesetzt.

Bezüglich Innenentwicklung ist auch die Dichte von Bedeutung. Diesbezüglich kann festgehalten werden, dass mit dem vorliegenden Projekt sowohl eine baulich verträgliche Dichte für den Ort sowie auch eine dem sensiblen Kontext angemessene Dichte erzielt wird.

### KOMMUNALES INTERESSE

Mit der geplanten Entwicklung wird ein Areal geschaffen, wie es sich die Gemeinde in der Nutzungsplanung zum Ziel gesetzt hat. Themen, die zu einer hohen Siedlungsqualität beitragen wie gesellschaftlich-soziale Themen, freiräumliche und architektonische Qualitäten, Demografie, Ökologie, Nachhaltigkeit etc.) waren im Projekt von Beginn an von zentraler Bedeutung. Mit der Planung werden die angemessene Verdichtung sowie eine Aufwertung der bestehenden Räume angestrebt.

### SCHUTZINTERESSEN

Mit dem Vorgehen wurde eine mit den Schutzzielen des kommunalen Schutzobjekts (WIN912) verträgliche Lösung gefunden, welche insbesondere auch im Freiraum eine Aufwertung zur Folge hat.

### PRIVATE INTERESSEN

In Bezug auf die umliegenden Parzellen können folgende privaten Interessen ausgemacht werden:

- Gute räumliche Wirkung im Quartier / qualitativ hochwertige Gestaltung: Bauten, ausreichend Erholungsflächen und Frei- und Grünflächen. Interesse, dass die Nachbarschaft durch die dichte Nutzung nicht beeinträchtigt wird.
- Keine übermässige Belastung durch die Entwicklung: Erhalt der Durchlässigkeit, kein übermässiger Schattenwurf, keine übermässigen Lärmemissionen
- Konzentration der öffentlichen Freiräume, Plätze und Erschliessungen
- Bestehende Zugänge erhalten (vgl. bspw. die bestehenden Kellerabteile)
- Eigentumsgarantie der Bauherrschaft: das unbebaute Grundstück soll entwickelt und aufgewertet werden können (Planungssicherheit). Dies auch unter dem wirtschaftlichen Gesichtspunkt betrachtet, so dass ein angemessener Ertrag erzielt und die Risiken einer Entwicklung minimiert werden können

## **NICHT RELEVANTE UMWELTBEREICHE**

Vorliegend nicht relevant sind folgende Bereiche:

- Lärm
- Hochwasser (ausserhalb HWZ)
- Störfallvorsorge/Katastrophenschutz
- Wald
- Abfälle, umweltgefährdende Stoffe
- Luftreinhaltung

## **FAZIT INTERESSENABWÄGUNG**

Die vorliegende Planung weist im Rahmen der dargestellten Themen keine Interessenskonflikte auf und bewegt sich im Rahmen der übergeordneten Vorgaben und Ziele.

Die Teiländerung des Gestaltungsplan «Spinnerei» Teilgebiet «Verwaltungsgebäude» und die Sondernutzungsvorschriften können daher als recht- und zweckmässig beurteilt werden.

## 6. VERFAHREN

---

Nachfolgend wird in kurzer Form über die einzelnen Schritte des Planerlassverfahrens informiert. Das Kapitel wird gemäss Stand der Planung kontinuierlich ergänzt.

### RICHTPROJEKT

Das Vorgehen zur Entwicklung des Richtprojekts in Form von 2 Workshops wurde in Absprache mit der Gemeinde Windisch festgelegt. Nach den Workshops fand eine Besprechung mit der Abteilung Raumentwicklung des Kanton Aargau statt. Die jeweiligen Rückmeldungen sind im Richtprojekt berücksichtigt.

### PLANUNGSENTWURF UND INFORMATION ANWOHNERCHAFT

Vorabzug präsentiert in der Baukommission der Gemeinde Windisch am 19.03.2025.

Im Sinne eines frühzeitiges Einbezugs der Anwohnenden, wurde das Projekt am 14. Oktober 2025 der direkt angrenzenden Nachbarschaft bzw. Eigentümerschaften vorgestellt.

### VORPRÜFUNG

Die kantonale Vorprüfung ist noch ausstehend.

### INFORMATION UND MITWIRKUNG BEVÖLKERUNG

Die Mitwirkung wird parallel zur kantonalen Vorprüfung durchgeführt. Es wird der 27. Mai für eine öffentliche Informationsveranstaltung mit anschliessender 30-tägiger Mitwirkung vorgesehen.

### ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die öffentliche Auflage ist noch ausstehend.

*Bei Einsprachen, werden Anzahl und Sachverhalt aufgeführt. Weiter wird erläutert werden, wie die einzelnen Einsprachen behandelt werden und ob sie zu einer Änderung der Planung geführt haben.*

### BESCHLUSSFASSUNG/GENEHMIGUNG

Die Planungsentwürfe werden nach erfolgter öffentlicher Auflage dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

*Zuständigkeit und Zeitpunkt des Beschlusses.*

## PLANUNGSABLAUF

Erarbeitung Richtprojekt	bis Juli 2025
Beschluss der Planung zur Vorprüfung durch Gemeinderat	xx.xx.2026
Kantonale Vorprüfung	ab Frühling 2026
Überarbeitung aufgrund Vorprüfung	offen
Information und Mitwirkung	Information Nachbarschaft xx.xx.xxxx Information und Mitwirkung off. parallel zu kantonaler Vorprüfung, offen
Beschluss öffentliche Auflage durch Gemeinderat	offen
Öffentliche Auflage	offen
Beschlussfassung Gemeinde	offen
Genehmigung	offen





## **IMPRESSUM**

### **DATUM**

Planungsstand vom 2. April 2026  
Beschlossen vom Gemeinderat zur Vorprüfung  
am xx.xx.xxxx  
Beschlossen vom Gemeinderat für öffentliche Auflage  
am xx.xx.xxxx

### **AUFTRAGGEBER**

Münstergasse Zürich AG, Jürg Tandler

Vertreten durch:  
bau construct services ag  
Küsnachterstrasse 38  
8126 Zumikon

### **AUFTRAGNEHMERIN**

**K A** KARO - Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH  
**R O** Museumstrasse 9, 200 Brugg  
Samuel Flükiger, Salome Baschung  
mail@k-aro.ch, www.k-aro.ch