

Genehmigung Gestaltungsplan Bachmatt

26. August 2025 9:39

Am 11. August 2025 hat der Kanton den Gestaltungsplan Bachmatt genehmigt. Nach Ablauf der Beschwerdefrist tritt er vollständig in Kraft – ein wichtiger Meilenstein für die künftige Bebauung.

Damit ist die baurechtliche Grundlage für die Entwicklung des Areals an der Ecke Bachmattstrasse/Römerstrasse gegeben. Der Gestaltungsplan definiert verbindliche städtebauliche, freiraumplanerische und architektonische Vorgaben für eine hochwertige und nachhaltige Quartierentwicklung.



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

Gemäss der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) von Windisch ist für das Areal «Bachmatt» ein Gestaltungsplan erforderlich. Mit einem Studienauftrag wurden von der Grundeigentümerin Vorschläge erarbeitet, die eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung, eine zweckmässige Erschliessung sowie Aussenräume von hoher Qualität gewährleisten müssen. Der Eingliederung ins bestehende Quartier und dem Umgebungsschutz des Amphitheaters musste dabei besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Aus den Vorschlägen im Studienauftrag wurde das Projekt von Salathé Architekten mit Studio Céline Baumann zur Weiterbearbeitung empfohlen und bildete die Grundlage für das Richtprojekt und den Gestaltungsplan.

Auf dem Areal sind Wohnungen geplant. Zusätzlich schreibt der Gestaltungsplan eine publikumsorientierte Nutzung (bspw. Kinderhort, Praxis od. ähnliches) im Erdgeschoss vor.

Im Sinne eines Beitrags zur Nachhaltigkeit wurden mit dem Gestaltungsplan verbindliche Zielvorgaben festgelegt. So sind mindestens 85 % der Flächen ausserhalb von Baubereichen gänzlich von Unterniveau- und unterirdischen Bauten freizuhalten. Dies hat massgeblichen Einfluss auf den Wasserhaushalt, die Hitzeminderung und die Biodiversität. Im Sinne von flächeneffizienter Mobilität wird bei der erforderlichen Anzahl Parkfelder nur das Minimum der Zielvorgaben in der BNO angestrebt. Weiter müssen die Kennzahlen Minergie-P oder Minergie -A nachgewiesen werden. Aufgrund der ruhigen und geschützten Lage kann auf die Komfortlüftung verzichtet werden. Bezüglich ökologischer Bauweise muss der Minergie-Eco Standard erreicht werden.

Wie geht es weiter?

Die Genehmigung des Regierungsrats untersteht einer 30-tägigen Beschwerdefrist. Danach wird der Gestaltungsplan «Bachmatt» rechtskräftig. Mit der Rechtskraft des Gestaltungsplans kann die Gemeinde künftig Baugesuche zur Umsetzung der vorgesehenen Überbauung entgegennehmen und bewilligen. Damit wird ein qualitativ hochwertiger Beitrag zur Siedlungsentwicklung der Gemeinde Windisch sichergestellt.

[zur Liste](#)