KANTON AARGAU

DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT

HJAI/CBD4

Datum Genehmigung: 11.08.2025

Versand: 12. Aug. 2025

Geschäfts-Nr. BVUARE.22.250

Gemeinde Windisch; Gestaltungsplan "Bachmatt"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Abteilung Raumentwicklung

---

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	30. Januar 2024
Mitwirkung	24. Juni bis 25. Juli 2022
Öffentliche Auflage	21. Oktober bis 19. November 2024
Beschluss Gemeinderat	17. Februar 2025
Eingereicht zur Genehmigung	7. Juli 2025
Ablauf der Beschwerdefrist	6. April 2025

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt ist gemäss § 27 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Planungsrechtliche Grundlage der Vorlage

Die Vorlage stützt sich auf den am 18. Dezember 2019 genehmigten Nutzungsplan Siedlung ab.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Vorlage

Das Areal "Bachmatt" in Windisch umfasst die Parzellen 2164 und 2165 mit einer Fläche von insgesamt 4'873 m^2. Auf dem unbebauten Areal waren bislang Parkfelder für Mitarbeitende der BRUGG Group angeordnet und Kabelrollen gelagert. Der vorliegende Gestaltungsplan bildet die baurechtliche Grundlage für die künftige Bebauung des Areals. Er basiert auf dem wegleitenden Richtprojekt

"Bachmatt" von Salathé Architekten und dem Studio Céline Baumann, das aus einem nicht anonymen Studienauftrag mit fünf interdisziplinären Teams hervorgegangen ist. Das Richtprojekt vermag im Grundsatz zu überzeugen und trägt dem raumplanerischen Ziel einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen angemessen Rechnung. Auch wenn die Körnung der angrenzenden Einfamilienhaussiedlung nicht übernommen wird, gelingt es dem Projekt, angemessen auf die Kleinteiligkeit des umgebenden Quartiers zu reagieren.

3.2 Gegenstand der Genehmigung

Zu genehmigen sind die verbindlichen Inhalte der vom Gemeinderat Windisch am 17. Februar 2025 beschlossenen Vorlage:

- Gestaltungsplan "Bachmatt" bestehend aus:
  - Situationsplan 1:500
  - Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 19. März 2025 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

3.3 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 30. Januar 2024 mit einem Vorbehalt betreffend den Mindestabstand zwischen den Gebäuden C und D abgeschlossen worden. Der einzuhaltende Mindestabstand wurde vorliegend auf 2,6 m erhöht. Somit ist der Vorbehalt aufgehoben.

Erwägungen

4. Gesamtbeurteilung

4.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG). Dazu gehören insbesondere die Anforderungen nach § 21 BauG.

Sie kann Änderungen an der zur Genehmigung eingereichten Planung selbst vornehmen, wenn diese von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht. Das zuständige Departement hört vorher den Gemeinderat und die in ihren schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffenen an (§ 27 Abs. 3 BauG).

4.2 Raumplanerische Beurteilung

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken Gestaltungspläne, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. Gestaltungspläne können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Weichen Festlegungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat im Planungsbericht nach Art. 47 RPV das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis zu begründen.

Abweichung von der Grundordnung

Im Bauzonenplan (BZP) ist das betreffende Grundstück der Wohnzone W2 zugeordnet. Diese dient der Wohnnutzung; es sind nur nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig (§ 18 Abs. 1 Bau- und Nutzungsordnung [BNO]). Gemäss § 13 Abs. 1 BNO sind zwei Vollgeschosse, eine Ausnützungsziffer (AZ) von 0.5, eine Gesamthöhe von 11 m, eine Grünflächenziffer (GZ) von 0.4 sowie Grenzabstände von 8 m beziehungsweise 4 m vorgeschrieben. Für das Gebiet wurde eine Gestaltungsplanpflicht mit entsprechenden Zielvorgaben gemäss § 9 Abs. 2 BNO festgelegt. Gemäss § 9 Abs. 6 BNO kann der Gemeinderat bei Gestaltungsplänen bis zu zwei zusätzliche Vollgeschosse bewilligen, sofern dadurch eine städtebaulich besonders gute Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Die Abweichungen des Gestaltungsplans im Vergleich zur Regelbauweise werden im Planungsbericht in Kapitel 4.5 tabellarisch aufgeführt. Abweichungen erfolgen hinsichtlich folgender Vorgaben:

- Gesamthöhe 14,5 m
- zwei zusätzliche Vollgeschosse
- AZ 0.93 (Angabe als "Brutto-AZ" inklusive Attika- und Untergeschoss)

In den Kapiteln 4.5.3 bis 4.5.6 des Planungsberichts erfolgt eine detaillierte Auseinandersetzung mit den vorgesehenen Abweichungen, wobei auch die Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke erläutert werden. Dabei wird darauf hingewiesen, dass die abgestützt auf § 9 Abs. 6 BNO mögliche Mehrnutzung im Rahmen des Gestaltungsplans bei den Festlegungen der Grundnutzung miteinkalkuliert wurde.

Hinsichtlich der gemäss § 8 Abs. 3 Bauverordnung (BauV) erforderlichen Begründung des siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnisses (Planungsbericht, Kapitel 6) stützt sich die Gemeinde auf die Stellungnahme der Planungs- und Baukommission der Gemeinde Windisch vom 17. März 2023. Demnach erfolgt die gewünschte Eingliederung ins Quartier durch die geschickte Anordnung von Bauten unterschiedlicher Form und Höhe, sodass ein sanfter Übergang zu den Nachbarsbauten im Klosterzelgquartier geschaffen werden kann. Dieser Übergang findet sich auch in der Gliederung des Freiraums, mit kleinteiligen Privatgärten im Nordosten und einem mittigen Hofraum als Aufenthalts- und Begegnungsort.

4.2.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Handlungsgebiet nach Richtplankapitel S 1.2

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, sind die Gemeinden gehalten, aufzuzeigen, wie mit den kommunalen Planungsinstrumenten die behördenverbindlichen Entwicklungsziele gewährleistet werden. Da vorliegend ein hinsichtlich Innenentwicklung wichtiges Areal beplant wird (sogenanntes Handlungsgebiet), ist im Planungsbericht darzulegen, welcher Entwicklungsbeitrag dieser Fläche seitens Gemeinde beigemessen wird.

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.1) rechnet die Gemeinde im Gestaltungsplangebiet "Bachmatt" mit einem Zuwachs von rund 67 Einwohnerinnen und Einwohner (E). Dies entspricht einer Einwohnerdichte von rund 137 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha). Somit wird die gemäss Richtplan (RP) geforderte Mindestdichte von 90 E/ha für unüberbaute Wohn- und Mischzonen in Kernstädten sowie im urbanen Entwicklungsraum deutlich übertroffen.

Ausgleich anderer Planungsvorteile

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

4.2.2 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Ortsbild und Städtebau

Das Ortsbild von Königsfelden (Windisch) ist gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als national bedeutend eingestuft. Das Gestaltungsplangebiet befindet sich ausserhalb des ISOS-Perimeters, jedoch unmittelbar angrenzend an das Gebiet "Arbeiterhausquartier Anfang 20. Jahrhundert" mit dem Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur). Im Planungsbericht (Kapitel 3.1.1) erfolgt eine sachgerechte Auseinandersetzung mit dem ISOS.

Das Gestaltungsplangebiet "Bachmatt" grenzt im Norden und im Osten an das im ISOS erwähnte Arbeiterhausquartier, eine mit bis zu zweistöckigen kleinmassstäblichen Ein- und Zweifamilienhäusern stark durchgrünte Gegend. Im Süden liegen das Amphitheater Vindonissa, die katholische Kirche St. Marien, kleine Mehrfamilienhäuser und der Grünraum des Süssbachs. Im Westen befindet sich das tiefer liegende Gewerbegebiet Süssbach, das in Zukunft entwickelt werden soll.

Im Gestaltungsplan sind vier Baubereiche vorgesehen. Der Baubereich A im Südwesten soll viergeschossig überbaut werden, beim nordwestlichen Baubereich B ist ein zweigeschossiger Baukörper mit Attika möglich, im Baubereich C im Nordosten ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen und für den Baubereich D im Südosten sind drei Geschosse mit Attika umsetzbar. Es wird ein breiter Mix von attraktiven Wohnungen ermöglicht.

Auch wenn die Körnung der angrenzenden Einfamilienhaussiedlung nicht übernommen wird, wird im Projekt durch die geschickte Anordnung der Attikas deren Kleinteiligkeit aufgenommen, was aus städtebaulicher Sicht begrüsst wird. Mit der Höhe der Baukörper wird grundsätzlich auf die Einfamilienhäuser im Norden und Osten reagiert. Der Baubereich D weist einen grösseren Abstand zur bestehenden Siedlung auf, was die vorgesehenen drei Geschosse hier verträglich macht. Die vier Geschosse beim Baubereich A führen zu einer ortsbaulichen Betonung der Ecke Bachmattstrasse/Römerstrasse und bilden den Übergang zum Freiraum des Süssbachs sowie zur Arbeitszone Kabelwerk.

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Umgebungsschutz des kantonalen Denkmalschutzobjekts "Römisches Amphitheater Vindonissa" (DSI-WIN001). Dementsprechend ist in den Zielsetzungen gemäss Anhang I der BNO Windisch zum Gestaltungsplangebiet "Römerstrasse–Bachmattstrasse" festgehalten, dass der Eingliederung ins bestehende Quartier sowie dem Umgebungsschutz des Amphitheaters besondere Aufmerksamkeit zu schenken ist

Dichte

Gemäss § 74 BNO werden in der Gemeinde Windisch Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht an die AZ angerechnet. In § 8 SNV wird demgegenüber als Nutzungsmass eine maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) in Voll-, Unter-, und Attikageschossen von 4'550 m² festgelegt. Die unterschiedliche Berechnungsweise erschwert einen direkten Vergleich gegenüber der Grundordnung, zumal im vorliegenden Richtprojekt keine beziehungsweise lediglich kleinere Attikageschosse und keine aGF in den Untergeschossen vorgesehen sind. Im Planungsbericht (Kapitel 4.5) wird zum Vergleich die gemäss BNO zulässige AZ von 0.5 plus die gemäss § 25 Abs. 1 BauV maximal zulässige Attikafläche herangezogen. Daraus wird eine Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte von rund 44 % gegenüber der Regelbauweise abgeleitet.

Es wird vorliegend nicht näher erläutert, weshalb mit den Bestimmungen des Gestaltungsplans nicht von der AZ gemäss BNO, das heisst ohne Attika- und Untergeschosse, ausgegangen wird. Hinsichtlich der Beurteilung der Abweichungen gegenüber der BNO ist grundsätzlich von der Berechnungsweise gemäss § 74 BNO auszugehen. Anhand der vorhandenen Angaben in den Planungsunterlagen lässt sich hierzu folgendes festhalten:

	Angaben Richtprojekt	**Angaben SNV**
aGF inklusive Attika	4'481 m^2	4'550 m^2
aGF ohne Attika	4'185 m^2	4'249 m^2 *(hochgerechnet)*

Gemäss Berechnungsweise der BNO ist von einer eigentlichen AZ von 0.87 auszugehen, was einer Erhöhung von +74 % gegenüber der Grundnutzung entspricht und auch deutlich über der AZ der nächsthöheren Wohnzone W3 von 0.6 liegt. Eine Abweichung in dieser Grössenordnung ist vor dem Hintergrund der einschlägigen Rechtsprechung grundsätzlich kritisch anzusehen. Aus planerischer Sicht erscheint die vorliegende Erhöhung der AZ angesichts der zentralen Lage des Areals in Bahnhofsnähe (Güteklasse A/B öffentlicher Verkehr [öV]), des durchgeführten Studienverfahrens zur Ermittlung des verträglichen Masses einer Nutzungserhöhung und der unmittelbaren Nähe zum Innenentwicklungs- und Transformationsgebiet "Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch" hingegen als nachvollziehbar und vertretbar.

Gebäudeabstand

Betreffend Gebäudeabstand wird im Planungsbericht (Seite 32) dargelegt, dass im Richtprojekt Gebäudeabstände von 3,9 m beziehungsweise 2,9 m ausgewiesen sind. Da jedoch die Baubereiche kaum mehr über Anordnungsspielraum verfügen und vermieden werden soll, dass eine Gestaltungsplanrevision wegen geringen Abweichungen ausgelöst wird, soll eine gewisse Reserve eingeplant werden. Die daraus abgeleiteten Mindestgebäudeabstände gemäss § 7 SNV werden im Hinblick auf eine attraktive Fusswegverbindung sowie auf eine angemessene Wohnqualität zwar als eng, jedoch aus ortsbaulicher Sicht grundsätzlich vertretbar erachtet.

Freiraum

Im vorliegenden Richtprojekt wird ein vielfältiges Freiraumangebot aufgezeigt, bestehend aus einem halböffentlichen Freiraum im Hof und in privaten Freiräumen an den Rändern. Der Übergang zwischen der Erdgeschossnutzung und den halböffentlichen Freiräumen wird über die Gestaltung der Wohnungsgrundrisse in Kombination mit einer als Begegnungsfläche gestalteten Vorzone thematisiert. Die Tiefgarage liegt mehrheitlich unter den Bauten und ermöglicht somit Baumpflanzungen im gewachsenen Boden. Die vorhandenen vier Bäume entlang der Römerstrasse sollen erhalten werden. Wichtige Vorgaben zur Sicherung der Freiraumqualität sind im Gestaltungsplan und in den dazugehörigen SNV umgesetzt. Insbesondere die Bestimmungen zur Bepflanzung gemäss § 16 SNV werden aus fachlicher Sicht begrüsst.

Im Planungsbericht wird der Nachweis erbracht, dass die gemäss § 13 BNO geforderte GZ von 0.4 sowie die gemäss § 61 BNO geforderte Spiel- und Aufenthaltsfläche bei Mehrfamilienhäusern (15 % der aGF) umsetzbar ist. Dies ist sachgerecht.

Natur im Siedlungsgebiet

Gestützt auf § 40a BauG ist gemäss kantonaler Praxis ein ökologischer Ausgleich auf 15 % der Fläche des Gestaltungsplanperimeters zu leisten. Anrechenbar sind nur Grünflächen mit einem erhöhten ökologischen Wert wie zum Beispiel Hecken, Ruderalflächen, Amphibienlaichgewässer und Magerwiesen, die nicht intensiv genutzt werden. Intensiv genutzte Flächen wie Rasen, Spielplätze, Nutz- und Ziergärten, Grünflächen und Kiesplätze mit Aufenthaltsfunktion und dergleichen können

nicht als ökologische Ausgleichfläche angerechnet werden. Dächer, die gemäss den erhöhten Anforderungen (Ziffer 2.7.2) der SIA[1]-Norm 312 (Begrünung von Dächern, SN 564 312) begrünt werden, können zur Hälfte angerechnet werden.

Im Planungsbericht wird der Nachweis erbracht, dass die gemäss § 23 SNV erforderlichen Flächen zum ökologischen Ausgleich (mindestens 15 % des Gestaltungsplanperimeters beziehungsweise 731 m²) umsetzbar sind. Die basierend auf dem Richtprojekt ausgewiesenen Flächen liegen abgesehen von den Dachflächen des Baubereichs C mehrheitlich innerhalb der im Situationsplan als "Gartenbereich" und "Hof" bezeichneten Nutzungsbereiche. In den Vorschriften gemäss §§ 13 Abs. 5 sowie 14 Abs. 2 SNV wird entsprechend festgehalten, dass diejenigen Flächen, die als ökologische Ausgleichsflächen gemäss § 23 Abs. 2 SNV ausgestaltet werden sollen, von widersprechenden Nutzungen freizuhalten sind. Dies ist sachgerecht.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für die bauliche Entwicklung neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. In Gebieten mit einer höheren baulichen Dichte, in Gestaltungsplangebieten und bei der Überbauung von Freiflächen ist es besonders wichtig, geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung umzusetzen. Diese leisten einen entscheidenden Beitrag an die Wohnqualität sowie an das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis (Richtplankapitel H 7 und § 8 Abs. 3 BauV).

In der vorliegenden Planung wird die hitzeangepasste Siedlungsentwicklung angemessen berücksichtigt. Die Gebäudestellung nimmt Rücksicht auf die Kaltluftströmung gemäss der kantonalen Planhinweiskarte Nacht. Mit den vorhandenen Vorschriften zur Freiraumgestaltung (unter anderem hoher Grünanteil, Baumpflanzungen, geringer Versiegelungsgrad, geringe Unterbauung der Freiflächen, Regenwassermanagement, Dachbegrünung) kann ein angenehmes Lokalklima und damit eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erzielt werden.

4.2.3 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Erschliessung

Der Gestaltungsplanperimeter soll über die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage an die Bachmattstrasse angeschlossen werden. Die Anbindung an das übergeordnete Kantonsstrassennetz erfolgt über die beiden Quartiererschliessungsstrassen Bachmattstrasse und Römerstrasse. Da die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage im Situationsplan lediglich schematisch dargestellt wird, wird die Einhaltung der erforderlichen Sichtzone im Richtprojekt beziehungsweise im Planungsbericht (Seite 41) nachgewiesen. Diese ist abschliessend im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen beziehungsweise zu verfügen.

Das Verkehrsaufkommen der heutigen Nutzung als Parkplatz wird im Planungsbericht der künftigen Nutzung gemäss Richtkonzept des Gestaltungsplangebiets gegenübergestellt. Mit der deutlich geringeren Anzahl Parkfelder wird das Verkehrsaufkommen deutlich verringert, was sich positiv auf das Strassennetz auswirkt.

Fuss- und Veloverkehr

Im Planungsbericht werden die Themen des Fuss- und Veloverkehrs sachgerecht erläutert. Mit § 20 SNV werden die Anforderungen an die Parkierung von Velos und Kinderwagen geregelt.

[1] Schweizer Ingenieur- und Architektenverein

Parkierung

Die Parkierung für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte erfolgt in der Tiefgarage. Gemäss Richtprojekt sind unterirdisch für die 35 Wohneinheiten 27 Parkfelder (inklusive 1 Behinderten-Parkfeld) und entlang der Bachmattstrasse 4 Längsparkfelder für Besuchende geplant. Die Anzahl Parkfelder entspricht § 56 BNO, wobei gemäss § 19 Abs. 1 SNV der Minimalwert angestrebt werden soll.

4.2.4 Weitere materielle Hinweise

Entwässerung

Nach dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Windisch ist das Grundstück kanalisationstechnisch erschlossen. Gemäss GEP-Versickerungskarte sind die Versickerungsverhältnisse auf dem Grundstück gut. Somit kann das Regenwasser in geeigneter Weise versickert werden. Gemäss § 24 SNV sind die nicht mit Gebäuden oder Anlagen überstellten Flächen im Aussenraum, soweit zweckmässig, als sickerfähige Flächen auszugestalten. Dies ist sachgerecht.

Lärm

Aufgrund der räumlichen Lage des Planungsgebiets kann bezüglich Verkehrslärms (Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärm) davon ausgegangen werden, dass die massgebenden Grenzwerte der Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten sind. Bezüglich Industrie- und Gewerbelärm der angrenzenden Arbeitszone "Kabelwerke" wird im Planungsbericht (Kapitel 5.3) ausgeführt, dass erfahrungsgemäss keine mit dem Wohnen unverträglichen Lärmemissionen zu erwarten sind.

Lichtverschmutzung

Künstliches Licht beeinträchtigt nicht nur die Lebensräume nachtaktiver Tiere, sondern hat auch einen negativen Effekt auf die Gesundheit des Menschen und durch die Aufhellung des Nachthimmels einen negativen Einfluss auf das nächtliche Erscheinungsbild. Die Vorgaben gemäss § 12 Abs. 5 SNV zur Beleuchtung des Freiraums werden aus fachlicher Sicht begrüsst.

Archäologie

Das vorliegende Projekt liegt in der Umgebung des Amphitheaters von Vindonissa und somit im besonderen Interesse des Bereichs "Vindonissa" der Kantonsarchäologie Aargau. Die gesetzlichen Grundlagen im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften sind im Kulturgesetz (KG) vom 31. März 2009 und in der Verordnung zum Kulturgesetz (VKG) vom 4. November 2009 geregelt.

Das Areal "Bachmatt" befindet sich am Rand des Fundstellenperimeters der aktenkundigen archäologischen Fundstelle 96(A)25 der römischen Zivilsiedlung Süd-West des Legionslagers "Vindonissa". Im Zusammenhang mit Bodeneingriffen im Zug der Bauarbeiten zur Realisierung des Gestaltungsplans kann es zur Aufdeckung bislang unbekannter archäologischer Hinterlassenschaften kommen. Südlich des zur Bebauung vorgesehenen Geländes sind ausgedehnte Schuttablagerungen, die römische Baureste enthalten, aktenkundig. Östlich des Baugebiets befindet sich das dem Vicus und dem Legionslager zugehörige Amphitheater und westlich sind Körperbestattungen dokumentiert worden. Das Areal befindet sich somit im Spannungsfeld mehrerer römischer archäologischer Hinterlassenschaften. Sämtliche Bodeneingriffe auf dem Gelände bedürfen somit der Begleitung durch die Kantonsarchäologie. In Kapitel 5.8 des Planungsberichts wird entsprechend auf das Interesse der Kantonsarchäologie an der Begleitung der notwendigen Bodeneingriffe verwiesen. Die Bedürfnisse der Kantonsarchäologie sollen demnach bereits während den Planungen berücksichtigt werden. Dies ist sachgerecht.

4.3 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen. Die SNV sind insgesamt sachgerecht und unterstützen die Ziele des Gestaltungsplans.

5. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Gestaltungsplan "Bachmatt", beschlossen vom Gemeinderat Windisch am 17. Februar 2025, wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Stephan Attiger
Regierungsrat

Verteiler
- Gemeinderat, Dohlenzelgstrasse 6, 5210 Windisch
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (Original mit Akten)
- Abteilung Raumentwicklung BVU, Sektion Grundlagen und Kantonalplanung, AGIS
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI

Rechtsmittelbelehrung

1.
Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.

Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt.

Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.
Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) vom 23. Juni 2000 zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist
a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

3.
Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.
Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.
Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

6.
Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.