Kanton Aargau

Gemeinde Windisch

Gestaltungsplan «Bachmatt»

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften (SNV)

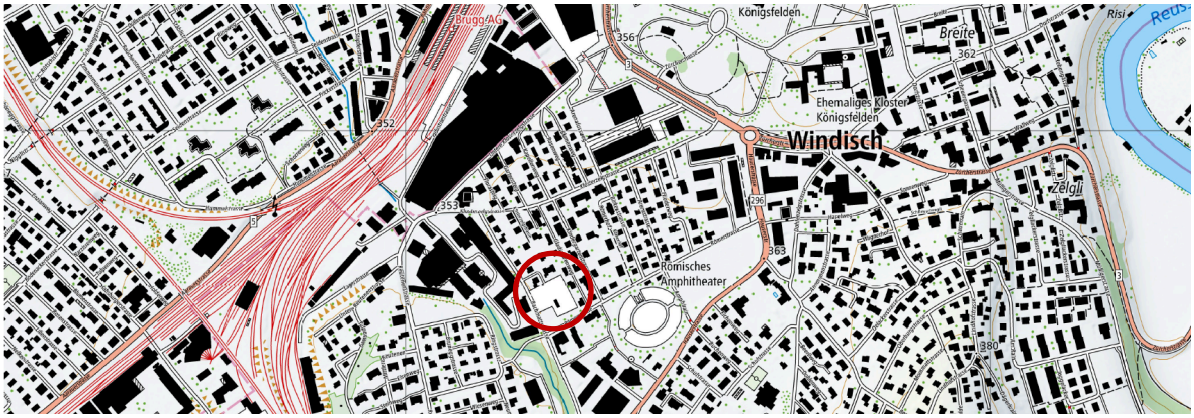
19. März 2025 – Fassung V2.1

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500 Gestaltungsplan «Bachmatt»

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV; orientierend
- Richtprojekt (Überbauung / Aussen- und Freiräume); wegleitend



Mitwirkung vom:	24. Juni 2022	bis: 15. August 2022
Vorprüfungsbericht vom:	30. Januar 2024	
Öffentliche Auflage vom:	21. Oktober 2024	bis: 19. November 2021
Beschluss Gemeinderat:	17. Februar 2025	

Gemeindepräsidentin: Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

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

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck und Ziele

[1] Der Gestaltungsplan «Bachmatt» regelt die Rahmenbedingungen für eine attraktive, qualitativ hochstehende und wirtschaftlich tragfähige Nutzung, Bebauung, Gestaltung und zweckmässige Erschliessung des Areals. Er ermöglicht eine quartierverträgliche Verdichtung im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung nach Art. 1 RPG.

[2] Mit dem Gestaltungsplan werden die Zielvorgaben gemäss § 9 und Anhang I der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sichergestellt.

§ 2 Bestandteile und Grundlagen

[1] Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

a) Sondernutzungsvorschriften (SNV)

b) Situationsplan 1:500 Gestaltungsplan «Bachmatt»

[2] Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

a) Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV; orientierend

b) Richtprojekt (Überbauung / Aussen- und Freiräume); wegleitend

§ 3 Richtprojekt

[1] Hinsichtlich der Gestaltung der Bebauung und der Aussen- und Freiräume gilt das Richtprojekt vom 30.08.2023 als wegleitend. Es ist bei der weiteren Projektierung bzw. bei der Auslegung der Sondernutzungsvorschriften beizuziehen.

[2] Abweichungen vom Richtprojekt sind möglich. Abweichungen vom Richtprojekt müssen zu einem insgesamt mindestens gleichwertigen Gesamtergebnis führen.

§ 4 Geltungsbereich

[1] Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

§ 5 Verhältnis zum übergeordneten Recht

[1] Soweit mit dem Gestaltungsplan nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Windisch.

[2] Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

§ 6 Baubereiche und maximale Höhenkoten

[1] Gebäude sind nur innerhalb der Baubereiche und nur bis zur festgelegten maximalen Höhenkote zulässig. Ausnahmen sind in Absatz 4 und 5 geregelt.

[2] Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse beträgt vier Vollgeschosse.

[3] Bei den maximalen Höhenkoten in Metern über Meer (m ü. M.) ist vom höchsten Punkt der Dachkonstruktion auszugehen.

Baubereich	**max. Höhenkote** [m ü. M.]
A1	374.9 m ü. M.
A2	366.5 m ü. M.
B	371.1 m ü. M.
C	368.4 m ü. M.
D	374.3 m ü. M.

[4] Ausserhalb der Baubereiche dürfen – unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Abstände und sofern sie sich gut in das Gesamtbild der Überbauung und der Umgebung einfügen – folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen erstellt werden:

a) vorspringende Gebäudeteile (Dachvorsprünge, Vordächer, Erker, etc.);

b) Treppenaufgänge und Erschliessungsanlagen;

c) technisch oder betrieblich bedingte Bauten, Klein- und Kleinstbauten;

d) Vorrichtungen sowie Elemente der Freiraumgestaltung;

e) Überdeckungen bzw. Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für die Verkehrserschliessung, Anlieferung, Ver- und Entsorgung, Veloparkierung und für den Lärmschutz, die nicht innerhalb der Baubereiche erstellt werden können;

f) Unterniveau- und unterirdische Bauten vorbehältlich § 12 Abs. 4 und § 16 Abs. 1 und 2 SNV.

[5] Dachaufbauten zur Gewinnung von erneuerbaren Energien und technisch notwendige Dachaufbauten wie Oblichter, Treppenausstiege, Liftüberfahrten, Kamine, Entlüftungsanlagen und dergleichen, dürfen die maximale Höhenkote überragen, sofern dies mit den Einschränkungen gemäss § 9 Abs. 3 f. SNV vereinbar ist.

§ 7 Abstandsbereiche

[1] Die Gebäude in den Baubereichen A und B haben innerhalb des im Situationsplan festgelegten Abstandsbereichs AB einen Gebäudeabstand von mind. 3.5 m einzuhalten.

[2] Die Gebäude in den Baubereichen C und D haben innerhalb des im Situationsplan festgelegten Abstandsbereichs CD einen Gebäudeabstand von mind. 2.6 m einzuhalten.

[3] Der gemäss Absatz 1 und 2 einzuhaltende Gebäudeabstand bildet die Abgrenzung der Baubereiche A und B beziehungsweise C und D. Je nachdem wo, innerhalb des Abstandbereiches, dieser Gebäudeabstand eingehalten wird, verschiebt sich die Abgrenzung der Baubereiche A und B beziehungsweise C und D.

§ 8 Nutzungsmass und -art

[1] Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) in Voll-, Unter-, und Attikageschossen beträgt 4'550.0 m^2.

[2] Im ersten Vollgeschoss der Baubereiche A1 und/oder A2 ist eine publikumsorientierte Nutzung (bspw. Kinderhort, Praxis od. Ähnl.) im Umfang von mindestens 150.0 m^2 anrechenbarer Geschossfläche (aGF) vorzusehen.

§ 9 Dachgestaltung

[1] Es sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Davon ausgenommen sind Klein- und Anbauten.

[2] In den Baubereichen B und D ist das jeweils oberste Geschosse als Attikageschoss auszugestalten. Dieses hat eine klar ersichtliche Rhythmisierung sowie eine Durchlässigkeit in Ost-West Richtung aufzuweisen.

[3] Sind technische Dachaufbauten erforderlich, müssen diese zusammenhängend angeordnet und verkleidet werden. Die Ausdehnung von Dachaufbauten ist auf das Nötigste zu minimieren und deren Sichtbarkeit vom Strassenniveau her soweit wie möglich zu vermeiden.

[4] Dachflächen mit Solaranlagen sind ebenfalls mit einer Dachbegrünung zu kombinieren, soweit dies die Funktionalität der Solaranlagen nicht negativ beeinträchtigt.

§ 10 Etappierung

[1] Eine etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig. Sie setzt den Nachweis einer besonders guten städtebaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Teiletappe sowie einer funktionsfähigen Erschliessung voraus.

[2] Die im vorliegenden Gestaltungsplan «Bachmatt» enthaltenen Anforderungen und Festlegungen (Kennziffern, etc.) sind mit jeder Etappe einzuhalten und nachzuweisen.

C. Gestaltungsanforderungen und Gesamtwirkung

§ 11 Gestaltungsanforderungen und Gesamtwirkung

[1] Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird.

[2] Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Die Gestaltung der Bauten soll hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung zu einem harmonischen Gesamtbild führen. Dies mit den Zielen einer möglichst guten Eingliederung ins bestehende Quartier Klosterzelg, einer Vermittlung zwischen den angrenzenden heterogenen städtebaulichen Massstäben und eines einheitlichen Siedlungsbildes.

[3] Beim Baubereich A1 sind die Ost- und Westfassade ab dem ersten Obergeschoss als durchgehende Laubengang- und/oder Balkonschicht auszugestalten.

D. Frei- und Aussenräume

§ 12 Allgemeine Anforderungen

[1] Die Aussen- und Freiräume sind sorgfältig, von guter räumlicher und gestalterischer Qualität und entsprechend ihrer Funktion zu gestalten.

[2] Die Aussen- und Freiräume sind in die im Situationsplan bezeichneten verschiedene Nutzungsbereiche zu gliedern und im Rahmen des Baubewilligungsverfahren weiter zu detaillieren.

[3] Bodenversiegelnde Beläge sind auf das Nötigste zu beschränken. Jegliche begrünten Flächen sind in Abstimmung mit der vorgesehenen Nutzung möglichst naturnah zu gestalten.

[4] Insgesamt sind mindestens 85 % der Flächen ausserhalb von Baubereichen, von Unterniveau- und unterirdischen Bauten freizuhalten.

[5] Die Beleuchtung des Freiraums ist auf das funktional notwendige zu beschränken, so dass sie zu möglichst geringen negativen ökologischen Auswirkungen führt. Beleuchtungsanlagen sind so einzurichten, dass sie ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs keine störenden Immissionen verursachen. Die Einzelheiten werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.

§ 13 Hof

[1] Der im Situationsplan bezeichnete Hof ist als Innenhof mit hoher Aufenthalts- und Gestaltungsqualität zu gestalten.

[2] Der Hof dient den Bewohnerinnen und Bewohnern des gesamten Gestaltungsplangebiets und hat den Anspruch unterschiedlicher Altersgruppen Rechnung zu tragen.

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

[4] Innerhalb des Hofs ist ein Spielplatz zu erstellen.

[5] Dort wo der Hof als ökologische Ausgleichsfläche gem. § 23 Abs. 2 SNV dienen soll, ist er auch entsprechend zu gestalten und zu bepflanzen und von dem widersprechenden Nutzungen freizuhalten bzw. sind diese einzuschränken.

§ 14 Gartenbereiche

[1] Die im Situationsplan bezeichneten Gartenbereiche sind als private Aussenräume der Wohnnutzungen zu gestalten. Es ist eine offene Gliederung mit abwechslungsreicher Gehölzstruktur vorzusehen.

[2] Dort wo die Gartenbereiche als ökologische Ausgleichsflächen gem. § 23 Abs. 2 SNV dienen sollen, sind sie auch entsprechend zu gestalten und zu bepflanzen und von dem widersprechenden Nutzungen freizuhalten bzw. sind diese einzuschränken.

§ 15 Vorzone Bachmatt- / Römerstrasse

[1] 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.

§ 16 Bepflanzung

[1] Die im Situationsplan bezeichneten bestehenden Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Sie sind von Unterbauungen freizuhalten. Können sie nicht erhalten werden oder bei Abgang sind sie durch Baumpflanzungen nach Absatz 2 zu ersetzen.

[2] An den im Situationsplan schematisch bezeichneten neuen Baumstandorten sind grosskronige Bäume zu pflanzen. Diese sind von Unterbauungen freizuhalten.

[3] Für jegliche Baumpflanzungen sind angemessene Baumgruben bzw. bei Unterniveau- und unterirdischen Bauten eine Überdeckung von mindestens 1.5 m sicherzustellen.

[4] Die Verwendung invasiver Neophyten gemäss dem Bericht «Gebietsfremde Arten in der Schweiz» des Bundesamtes für Umwelt ist im Gestaltungsplangebiet nicht zulässig.

[5] Es ist eine artenreiche, standortgerechte und ökologisch wertvolle Bepflanzung anzustreben.

§ 17 Unterhalt

[1] Für die Bewässerung der begrünten Flächen soll grundsätzlich retensiertes Meteorwasser verwendet werden.

E. Verkehr

§ 18 Erschliessung motorisierter Verkehr

[1] 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.

§ 19 Parkierung motorisierter Verkehr

[1] Die Anzahl Parkfelder richtet sich nach den Zielvorgaben gemäss § 56 Abs. 5 und § 58 der Bau- und Nutzungsordnung BNO vom 7. November 2018 (in Kraft seit dem 18. Dezember 2019). Grundsätzlich sind für Bewohner und Beschäftigte die daraus resultierenden Minimalwerte einzuhalten.

[2] Es ist 1 Behindertenparkfeld pro 50 Parkfelder nachzuweisen, mindestens jedoch 1 Behindertenparkfeld pro Parkgeschoss.

[3] Die Anzahl Abstellplätze für Motorräder beträgt minimal 10 % der Anzahl zu erstellender Parkfelder.

[4] Die Parkierung für Motorfahrzeuge und Motorräder ist unterirdisch oder in Gebäuden anzuordnen. Ausnahmen sind in Absatz 5 geregelt.

[5] Oberirdisch im Freien dürfen innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Vorzone Bachmatt- / Römerstrasse insgesamt maximal 4 oberirdische Parkfelder für Besucher und Kunden erstellt werden. Oberirdische Abstellplätze für Motorräder in untergeordneter Zahl sind zulässig, sofern sich diese gut in die Umgebung einfügen und die Aufenthaltsqualität nicht beeinträchtigen.

[6] Bei den unterirdischen Parkfeldern ist die Ausbaustufe B nach SIA Merkblatt 2060 für die Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge nachzuweisen.

§ 20 Parkierung Velos und Kinderwagen

[1] Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Velos gelten die Bestimmungen der VSS-Norm 40 065 vom 31. März 2019.

[2] 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.[3] Die genauen Lagen und Anzahl der Veloabstellplätze und E-Bike-Ladestationen sowie der Abstellflächen für Kinderwagen, Veloanhänger und Ähnliches sind in den Baugesuchen nachzuweisen.

§ 21 Fusswege

[1] Die im Situationsplan bezeichnete Fusswegverbindung ist als Hauptzugang des Areals mit einer Mindestbreite vom 2.0 m hindernisfrei zu erstellen und dauernd als durchgehende Verbindung freizuhalten.[2] Die im Situationsplan eingetragenen Gartenwege dienen als untergeordnete arealinterne Verbindungen. Sie sind sicher und gut zu gestalten und dauernd als durchgehende Verbindung freizuhalten.

§ 22 Hauptzugänge Gebäude

[1] Die Hauptzugänge der Gebäude haben von den im Situationsplan bezeichneten ungefähren Lagen beziehungsweise Gebäudeseiten her zu erfolgen.

F. Umwelt / Ver- und Entsorgung

§ 23 Ökologischer Ausgleich und Hitzeminderung

[1] Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 Abs. 1 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zu optimieren.

[2] 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. Ökologischen Ausgleichsflächen sind von Bauten und Anlagen sowie intensiven Nutzungen freizuhalten. Innerhalb ökologischer Ausgleichsflächen ist die Pflanzung gebietsfremder Arten untersagt.

[3] Die Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden und eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität realisiert wird. Mit den Baugesuchen muss aufgezeigt werden, mit welchen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen wird.

§ 24 Versickerung

[1] 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 zuzuführen oder für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

[2] Unverschmutztes Regenwasser, welches nicht versickert oder für die Bewässerung von Grünflächen genutzt werden kann, ist einem Vorfluter zuzuführen.

[3] Verschmutztes Regenwasser, das nach Art. 3 GSchV nicht versickert und nicht für andere Zwecke genutzt werden darf, ist nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans abzuleiten.

§ 25 Energieeffizienz

[1] Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, mit welchen Massnahmen energieeffiziente Gebäude erstellt werden, welche bei Neubauten:

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).

[2] Der Nachweis der Erfüllung der überobligatorischen Anforderungen gemäss Absatz 1 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.

[3] Neubauten haben zudem den Minergie-Eco-Standard einzuhalten (eine Zertifizierung ist nicht erforderlich).

[4] Absatz 1-3 beziehen sich auf die zum Zeitpunkt der Baueingabe jeweils geltenden Minergie-Standards.

§ 26 Entsorgung

[1] 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.

G. Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen

§ 27 Qualitätssicherung

[1] Der Gemeinderat kann durch einen externen Fachgutachter aufzeigen lassen, dass die Qualität eines eingereichten Baugesuches den Anforderungen des Gestaltungsplanes entspricht.

[2] Mit dem ersten Baugesuch ist ein Umgebungsplan für den ganzen Gestaltungsplanperimeter einzureichen.

[3] Mit den Baugesuchen ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen. Zusätzlich sind für wesentliche Fassaden- und Aussenbauteile Bemusterungen der Abteilung Planung und Bau einzureichen.

§ 28 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung

[1] Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

[2] Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.