

Revision Nutzungsplanung Windisch

Anpassung im Anschluss an den
Regierungsratsbeschluss vom 18.12.2020

Rückweisungsänderung Parzelle Nr. 1288

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Windisch

4. Juli 2022



Bearbeitung

Barbara Gloor

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU,
MAS FHNW in Business- und Prozess-Management

Etienne Burren

MSc FHO in Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Titelbild: Luftbild Gemeinde Windisch (Quelle: Bundesamt für Landestopografie)

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele der Planung	5
1.3	Bestandteile der Planung	5
1.4	Ablauf	6
2	Richtprojekt EMK	8
2.1	Städtebau / Ausbildung der Volumen	8
2.2	Erschliessung MIV und LV inkl. Parkierungsmöglichkeit	8
2.3	Einordnung ins Quartier	9
2.4	Nutzungsanordnung	11
2.5	Grenzmutation	12
3	Neubeurteilung Zonierung Parzellen Nrn. 1288 und 1946	13
3.1	Ausgangslage	13
3.2	Erwägungen	13
3.3	Fazit	14

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Da gemäss Raumplanungsgesetz Nutzungspläne spätestens nach 15 Jahren zu überprüfen und anzupassen sind, haben sich Brugg und Windisch 2011 entschlossen, die Ortsplanungsrevision gemeinsam durchzuführen. Die letzten Gesamtrevisionen der Nutzungsplanungen lagen alle bereits mehr als 15 Jahre zurück: Brugg 1996, Umiken (fusioniert mit der Stadt Brugg 2010) 1997, Windisch 1995.

Die Ortsplanungsrevision erfolgte in zwei Phasen. In der ersten Phase von 2011 bis 2015 entstand das gemeinsame Räumliche Entwicklungsleitbild (RELB). Das RELB wurde unter breitem Einbezug der Bevölkerung erarbeitet und beinhaltet Strategien für die zukunftsweisende räumliche Gesamtentwicklung der beiden Gemeinden.

In der 2. Phase entstand unter anderem die Nutzungsplanung (NuPla). Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens 2016 beantragte die Evangelisch-methodistische Kirche (EMK), dass die beiden Parzellen Nrn. 1288 und 1946 in die Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3) überführt werden – diese waren in der Auflage zur öffentlichen Mitwirkung neu der Wohnzone 2 – Nachverdichtung (W2-N) zugewiesen worden. Auf Grund der Mitwirkungseingabe erfolgte im Rahmen der öffentlichen Auflage eine Zuweisung zur Zone WA3. Diese Aufzonung war an die Bedingung geknüpft, dass ein verwaltungsrechtlicher Vertrag abgeschlossen wird – dieser kam nicht zustande. Aus diesem Grund kam der Gemeinderat im Vorfeld der Beratung im Einwohnerrat auf seine ursprüngliche Planungsabsicht zurück und beantragte dem Einwohnerrat die Zuweisung der Parzellen zur W2-N. Diesem Antrag ist der Einwohnerrat gefolgt. Der Einwohnerrat beschloss die NuPla am 7. November 2018 mit 30 zu 0 Stimmen und drei Rückweisungen, die nicht im Zusammenhang der vorliegenden Änderung standen.

Gegen den Beschluss des Einwohnerrats reichte die EMK beim Kanton Beschwerde ein. Der Beschluss zur Genehmigung der NuPla des Regierungsrats erfolgte am 18. Dezember 2019. Dabei wurde die Revision der NuPla unter Auflagen genehmigt. Die Beschwerde der EMK wurde teilweise gutgeheissen und der Beschluss des Einwohnerrats Windisch vom 7. November 2018 wurde **in Bezug auf den Bereich der Parzelle 1288, der aktuell der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) zugewiesen ist, aufgehoben**. Dieser Bereich der Parzelle 1288 verbleibt vorerst in der OeBA. Die Angelegenheit wurde zu neuem Entscheid an den Einwohnerrat zurückgewiesen.

1.2 Ziele der Planung

Gemäss der Rückweisung des Regierungsrats an den Einwohnerrat Windisch ist die Parzelle Nr. 1288 hinsichtlich der Zonierung in die OeBA, bzw. Wohnzone 2 mit der überlagernden Bestimmung zur Nachverdichtung neu zu beurteilen.



Abbildung 1: Genehmigter BZP mit Rückweisung Neuentscheid betreffend Teil Parzelle Nr. 1288 in OeBA

Zusammen mit der EMK wurden daher die konkreten Bebauungsabsichten auf der Parzelle Nr. 1288 unter Einbezug der Nachbarparzelle Nr. 1946, die sich neu im Besitze der EMK befindet, erörtert. Diese wurden anhand einer Studie aufgezeigt. Die vorliegende Planung enthält die Neubeurteilung der Situation und zeigt die künftige Zonierung, basierend auf der Studie EMK, auf.

1.3 Bestandteile der Planung

Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung Windisch umfasst folgende Bestandteile:

Genehmigungsinhalt:	Teiländerung Bauzonenplan (BZP) Mst. 1:2'500
Orientierungsinhalt:	Planungsbericht nach Art. 47 RPV (Raumplanungsverordnung) zur Erläuterung

1.4 Ablauf

Die Bearbeitung der Rückweisungsänderung seit dem Genehmigungsentscheid des Regierungsrats durchläuft folgende Schritte:

Phase	Zeitpunkt
Planungsbeginn, Koordinationssitzung mit Kreisplanerin, Behörde Gemeinde Windisch, Abteilung Planung und Bau Windisch, Metron	Juni 2020
Erarbeitung Richtprojekt, Einbezug Anlieger durch EMK	Juni - November 2020
Entwurf Teiländerung Nutzungsplanung (T-NuPla)	November - Dezember 2020
Freigabe T-NuPla durch Gemeinderat (GR)	14. Dezember '20 / 8. März '21
Einreichung Vorprüfung T-NuPla	17. Dezember '20 / 9. März '21
Abschliessender Vorprüfungsbericht vom	26. März 2021
Mitwirkung T-NuPla und gleichzeitige öffentliche Auflage	11. Juni - 12. Juli 2021
Einigungsverhandlungen (gemeinsame Sitzung mit allen Einwendenden)	19. August 2021
Beschluss GR über Einwendungen	13. September 2021
Beschluss T-NuPla Einwohnerrat	3. November 2021
Genehmigung T-NuPla Kanton	18. Mai 2022

Koordination mit Kreisplanerin, Gemeinde und EMK

Am 30. Juni 2020 fand eine Koordinationssitzung zur Klärung der Bauabsichten seitens EMK und der Möglichkeiten betreffend Umgang mit der OeBA-Zone auf der Parzelle Nr. 1288, gestützt auf den Entscheid des Regierungsrats vom 18. Dezember 2019, statt. Folgende Grundsätze wurden festgelegt:

- Die OeBA-Fläche kann neu angeordnet werden, sie muss nicht exakt flächengleich bleiben
- Die OeBA-Fläche soll gemäss dem Richtprojekt neue EMK festgelegt werden

Abstimmung mit dem Kanton

Im Laufe des Vorprüfungsverfahrens wurden weitere Empfehlungen des Kantons zur Abstimmung der Planung eingeholt:

Hinsichtlich der Zonenabgrenzung äusserte der Kanton Vorbehalte. Der durch die neue Zonierung entstehende Streifen auf der Parzelle Nr. 1946 wurde als nicht zweckmässig beurteilt. Der Streifen entlang des Kapellenwegs könne aber wegen der Erschliessungsfunktion der dahinterliegenden Wohnbauten der W2-N zugewiesen werden.

- Die Gemeinde beurteilt die Zonierung als zweckmässig und angemessen. Der Rosenweg dient der Erschliessung der dahinterliegenden Wohnbauten, die sich in der Zone W2-N befinden und ist damit der W2-N zuzuweisen. Mit dieser Zonierung sind allfällige Änderungen oder Ausbauten der Erschliessung sichergestellt.

Um klare Zonenabgrenzungen in Abstimmung mit den Grundstücksgrenzen zu gewährleisten, erfolgt eine Mutation zwischen den Parzellen Nr. 1288 und 1946. Durch die eingeleitete Parzellenmutation kommt die gesamte bisherige und neue OeBA-Fläche in die mutierte vergrösserte Parzelle Nr. 1288 zu liegen. Damit verbleibt die Kirchennutzung in der Ursprungsparzelle und es ergibt sich eine flächengleiche Neuordnung von OeBa und W2N innerhalb der gleichen Parzelle. Die mutierte Parzelle Nr. 1946 verbleibt vollständig in der W2-N.

Kantonale Vorprüfung

Die kantonalen Behörden haben den Entwurf zur Rückweisungsänderung geprüft. Im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 26. März 2021 wird festgehalten, dass die Vorlage die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne erfüllt und öffentlich aufgelegt werden kann.

Im abschliessenden Vorprüfungsbericht wird als wichtiger Hinweis darauf aufmerksam gemacht, dass zum Zeitpunkt der Genehmigung die Parzellierungsverhältnisse – wie gemäss Planungsbericht angestrebt – rechtsverbindlich bestehen müssen, da ansonsten kein Anwendungsfall von § 1 Abs. 2 Mehrwertabgabeverordnung (MWAV) vorliegt. Dies würde in der Folge zu einem Genehmigungsvorbehalt führen.

Mitwirkung und gleichzeitige öffentliche Auflage

Das Mitwirkungsverfahren und die öffentliche Auflage wurden gemäss § 3 BauG parallel durchgeführt. Es handelt sich um eine Rückweisungsänderung auf Grund eines Beschwerdeverfahrens in sehr begrenztem Ausmass (zwei Parzellen derselben Grundeigentümerin, Neuordnung der Zonierung ohne Veränderung der Ausmasse). Die im Beschwerdeverfahren beteiligten Parteien waren im Prozess der Erarbeitung der Teilländerung Nutzungsplanung eingebunden und es besteht damit bereits ein hoher Koordinationsgrad.

Für die direkt betroffenen Anwohnenden bestand im Rahmen der öffentlichen Auflage bzw. Mitwirkungsaufgabe die Möglichkeit, Rechtsmittel zu ergreifen. Auf die Durchführung eines vorgängigen, separaten Mitwirkungsverfahrens wurde daher verzichtet.

Die öffentliche Mitwirkung und gleichzeitige öffentliche Auflage wurde vom 11. Juni bis 12. Juli 2021 durchgeführt. Dabei sind bei der Gemeinde Windisch insgesamt 6 Einwendungen mit weitgehend übereinstimmenden Inhalten eingegangen. Auf Wunsch der Einwendenden wurde am 19. August 2021 eine gemeinsame Einigungsverhandlung mit allen Parteien durchgeführt. Nach der Einigungsverhandlung wurde eine Einwendung zurückgezogen. Mit den restlichen konnte leider keine Einigung erzielt werden.

Aufgrund der im Rahmen der Einwendungen bemängelten Punkte konnte der Gemeinderat Windisch keine direkte und/oder übermässige Betroffenheit durch die aufgelegte Zonenzuteilung erkannt werden. Die Einwendungen aller Parteien wurden deshalb abgewiesen und die Planungsvorlage wurde nicht geändert.

Beschluss

Die Rückweisungsänderung wurde vom Einwohnerrat Windisch am 3. November 2021 beschlossen. Die Unterlagen wurden anschliessend dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau zur Genehmigung eingereicht.

Genehmigung

Der Regierungsrat des Kantons Aargau hat Die Vorlage am 18. Mai 2022 vorbehaltlos genehmigt.

2 Richtprojekt EMK

Die Parzelle Nr. 1288 ist seit über hundert Jahren im Besitz des Vereins Evangelische-methodistische Kirche Schweiz (EMK). Anfang 2020 wurde zudem die Parzelle Nr. 1946 erworben. Als Grundlage für die vorliegende Rückweisungsänderung wurde ein Richtprojekt durch Tschudin+Urech AG ausgearbeitet, in dem beide Parzellen als gemeinsames Baufeld betrachtet werden. Das Richtprojekt sieht einen Ersatzneubau der EMK mit zwei ergänzenden Wohnbauten vor.

2.1 Städtebau / Ausbildung der Volumen

Der Ersatzneubau der EMK wird entlang der Unteren Klosterzelgstrasse in die bestehende Hangkante integriert. Mit dem länglichen Volumen wird ein Abschluss der beiden Parzellen gegenüber der Industrie der Kabelwerke Brugg AG ausgebildet. Der Gemeindesaal und der Kirchensaal werden im Neubau der EMK auf gleicher Ebene wie die Untere Klosterzelgstrasse geplant. Dadurch wird es möglich, das sichtbare Volumen der Körnung des Quartiers anzupassen und die unterschiedlichen Nutzungen zu entflechten. Der Sockel des Neubaus ragt zum Teil aus der Hangkante heraus.

Die beiden Wohneinheiten auf der Südseite der Parzelle folgen mit ihrer Ausrichtung den bestehenden Strukturen des Quartiers.



Abbildung 2: Situation Richtprojekt (Quelle: Tschudin+Urech AG)

2.2 Erschliessung MIV und LV inkl. Parkierungsmöglichkeit

Durch die neue, geometrische Setzung der OeBA-Fläche entlang der Hangkante und der Unteren Klosterzelgstrasse wird es möglich, die gesamte Erschliessung der EMK über die öffentliche Untere Klosterzelgstrasse zu führen.

Der MIV wird weiterhin ausgelagert; die Nutzer der EMK benötigen keine dauerhaften Parkierungsmöglichkeiten auf der Parzelle 1288 und 1946. Die Erschliessung

des LV erfolgt ebenfalls über die Untere Klosterzelgstrasse. Auf dem Vorplatz besteht die Möglichkeit einer Parkierungslösung für Velos. Der Rosenweg und der Kapellenweg werden mehrheitlich durch die Bewohner des Quartiers frequentiert.

2.3 Einordnung ins Quartier

Die revidierte Nutzungsplanung ermöglicht, in der W2-N ein drittes Vollgeschoss anstelle einer Attika auszubilden, wenn die Anforderungen gemäss § 6 BNO erfüllt werden. Im Richtprojekt wurde aufgrund der Ergebnisse der Volumenstudien auf ein drittes Vollgeschoss verzichtet. Stattdessen werden ein Satteldach oder quartierverträgliche Attikageschosse angestrebt. Nach dem Austausch mit der Nachbarschaft wurde zusätzlich der minimale Grenzabstand zu den Nachbarparzellen vergrössert, um die bestehenden Grünräume zu erhalten oder zu erweitern.



Abbildung 3: Öffentlichkeitsgrade im Aussenraum (Quelle: Tschudin+Urech AG)

Der Sockelbau der EMK schiebt sich in den bestehenden Hang und nimmt die Hangkante auf. Durch diese Intervention wird es möglich, die Silhouette der Hangkante zu erhalten. Die Begrünung entlang des Rosenwegs kann dadurch belassen oder sogar erweitert werden. Der zweigeschossige Aufbau der EMK gliedert sich in die bestehende Struktur des Quartiers entlang der Hangkante ein.

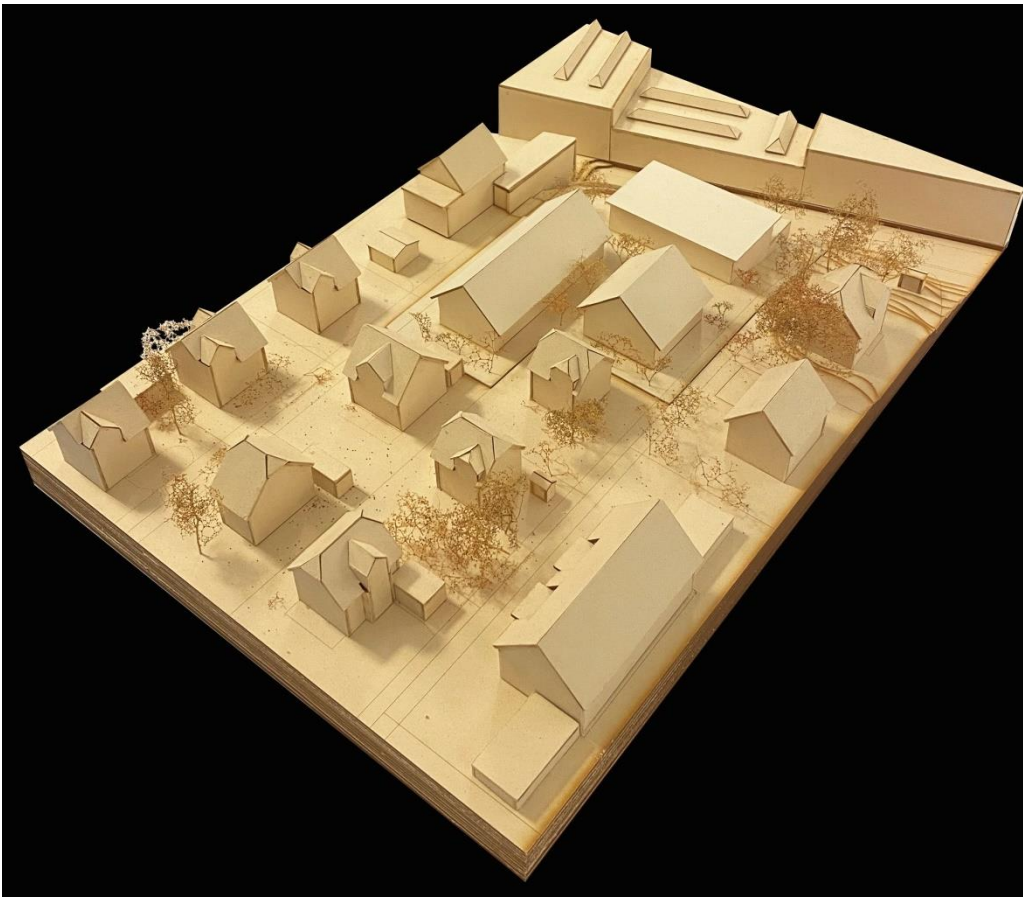


Abbildung 4: Modell Richtprojekt (Quelle: Tschudin+Urech AG)



Abbildung 5: Modell Richtprojekt, Blick entlang der Unteren Klosterzelgstrasse mit Neubau EMK (Quelle: Tschudin+Urech AG)

2.4 Nutzungsanordnung

Die Ausgangslage für das Richtprojekt wird durch den unter Terrain liegenden Kirchensaal gegeben. Der Kirchensaal, das Foyer und die Nebenräume werden direkt von der Unteren Klosterzelgstrasse erschlossen. Durch die Hanglage wird es möglich, ein Zwischengeschoss mit den erforderlichen Nebenräumen zu erstellen.

Der zweigeschossige Aufbau auf dem Sockel wird vertikal mit den unteren Geschossen verbunden. Die Aussenräume sind mehrheitlich in Richtung Untere Klosterzelgstrasse ausgerichtet.

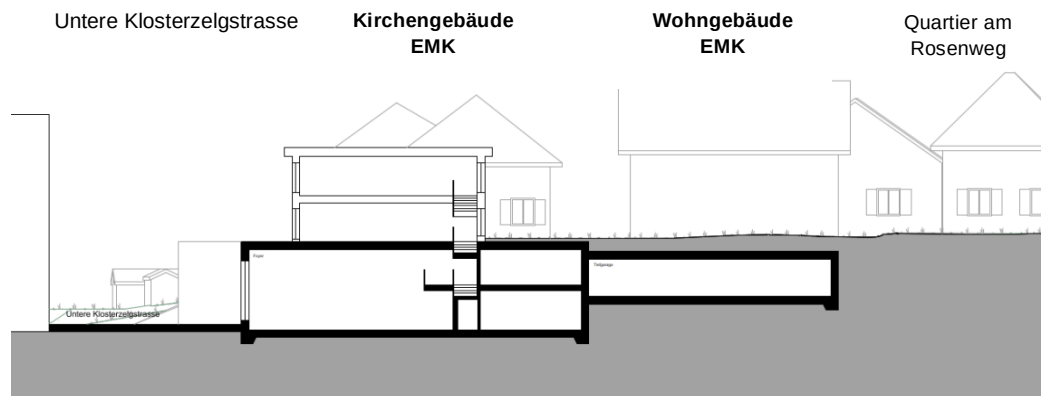


Abbildung 6: Schnitt EMK und Ansicht Wohngebäude (Quelle: Tschudin+Urech AG)

Auf Grundlage des Richtprojekts kann die neue Zonenabgrenzung für die Teilrevision des Bauzonenplans auf den Parzellen 1288 und 1946 vorgenommen werden. Somit entsteht bei gleichbleibender OeBA-Zonen-Fläche eine optimale Lösung für die EMK und das Quartier.

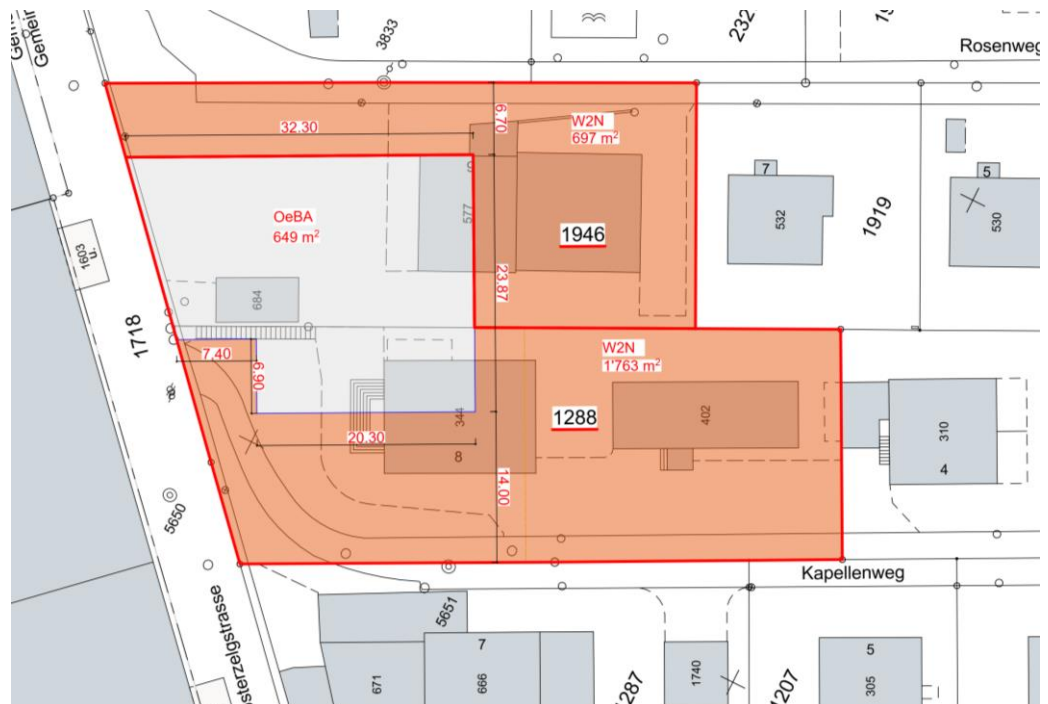


Abbildung 7: Schema neue Zonierung / Verlauf Parzellengrenzen auf Grund Richtprojekt (Quelle: Tschudin+Urech AG)

2.5 Grenzmutation

Die neue Zonierung gemäss Richtprojekt EMK innerhalb der beiden Parzellen Nrn. 1288 und 1946 folgt nicht mehr den entsprechenden heutigen Parzellengrenzen. Mittels Grenzmutation werden daher die Parzellengrenzen an die neuen Verhältnisse angepasst. Die Mutation wird zusammen mit der vorliegenden Teiländerung NuPla vorbereitet und mit der Genehmigung der Teiländerung NuPla vollzogen. Die Parzelle Nr. 1288 wird um die neue OeBA-Fläche erweitert – damit verbleibt die EMK und die OeBA-Fläche in ihrer Ursprungsparzelle. Die mutierte Parzelle Nr. 1946 verbleibt in der W2-N.



3 Neubeurteilung Zonierung Parzellen Nrn. 1288 und 1946

3.1 Ausgangslage

Mit dem Beschluss zur Beschwerde der EMK durch den Regierungsrat gilt für die Parzelle 1288 der Stand des Bauzonenplans Stand 19. Juni 1996.

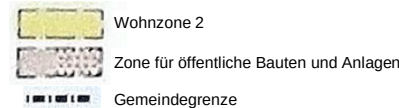


Abbildung 9: Bauzonenplan Gemeinde Windisch, Stand 19. Juni 1996

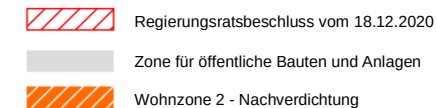


Abbildung 10: Rechtskräftiger Bauzonenplan Gemeinde Windisch, genehmigt am 18.12.19, mit Rückweisung Parzelle Nr. 1288 Teil OeBA

Die OeBA-Fläche soll gemäss dem Standort der neuen EMK festgelegt werden. Zusätzlich zur Parzelle Nr. 1288 befindet sich auch die direkt angrenzende Parzelle Nr. 1946 im Besitz der EMK. Sie soll in die Überlegungen miteinbezogen werden.

Der Einbezug beider Parzellen in die Überlegungen betreffend Neuordnung der OeBA-Fläche führt zu einem Spielraum für eine städtebaulich eingepasste Anordnung des Volumens in die bestehende Struktur des Quartiers. Entsprechend wurde das Vorgehen von der Gemeinde und der Kreisplanerin des Kantons an der Sitzung vom 30. Juni 2020 befürwortet.

3.2 Erwägungen

Mit der Neuordnung der OeBA-Zone ergeben sich keine Änderungen betreffend Bauzonenkapazität. Die Fläche der OeBA-Zone bleibt gleich gross wie im aktuell rechtskräftigen Stand vom 19. Juni 1996.

Die Position des Kirchengebäudes gemäss Richtprojekt – am Kopf des Quartiers als Abschluss an der Unteren Klosterzelgstrasse – ist stimmig und bringt einen städtebaulichen Mehrwert. Der Eingangsbereich zur EMK kommt an der Unteren Klosterzelgstrasse in der neuen Zone OeBA zu liegen, womit der Besucherverkehr nicht mehr über den Kapellenweg abgewickelt wird. Damit kann auch in der Nutzungsanordnung und im Bereich Verkehr eine Klärung, bzw. Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand erreicht werden.

metron

**Stahlrain 2
Postfach**

**5201 Brugg
Schweiz**

**info@metron.ch
+41 56 460 91 11**