

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Änderungen gegenüber öffentlicher Auflage -
Ergänzung Planungsbericht

Gemeinde Windisch

27. August 2018 rev. 12. Dezember 2018

Einwohnerratsbeschluss vom 7. November 2018



Bearbeitung

Barbara Gloor

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

Saša Boban Subak

dipl. Kulturingenieur ETH/SIA, MAS ETH in Raumplanung

Jennifer Berg

Dipl.-Ing. in Stadtplanung/SIA

Andrea Keufer

BSc FHO in Landschaftsarchitektur

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Begleitung

Rosi Magon

Gemeinde Windisch, Co-Vorsitz Ortplanung RAUM BRUGG WINDISCH, Vize-
präsidentin

Heidi Ammon

Gemeinde Windisch, Gemeindepräsidentin

Roland Schneider

Gemeinde Windisch, Leiter Planung und Bau Windisch

Titelbild: Luftbild 2015, AGIS

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	7
2	Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage	8
2.1	Entscheid Gemeinderat vom 22. Oktober 2018	8
2.2	Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	9
2.3	Bauzonenplan	19
2.4	Kulturlandplan	24
3	Kapazitätsnachweis	26
3.1	Stand der Erschliessung	26
3.2	Bevölkerungsentwicklung und Kapazitätsnachweis	27
4	Anhang	28
4.1	Anhang 1: Plan Stand der Erschliessung	29
4.2	Anhang 2: IST Einwohnerdichten der Wohn- und Mischzonen sowie Berechnungen Kapazitäten Windisch	31

1 Einleitung

Die Stadt Brugg und die Gemeinde Windisch führen eine gemeinsame Ortsplanungsrevision durch. Vom 26. Februar bis 27. März 2018 lag der Entwurf zur Nutzungsplanung (Bau- und Nutzungsordnung [BNO], Bauzonenplan und Kulturlandplan) öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage haben insgesamt 137 Einwenderinnen und Einwender Anträge eingereicht. Dabei sind in der Stadt Brugg 56 und in der Gemeinde Windisch 81 Einwendungen zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland eingetroffen. Gestützt auf die Einwendungen und auf die im Mai und Juni 2018 durchgeführten Einigungsverhandlungen haben der Stadtrat Brugg sowie der Gemeinderat Windisch verschiedene Änderungen am ursprünglichen Entwurf vorgenommen.

Im Juli hat der Gemeinderat Windisch über die Einwendungen entschieden und die Nutzungsplanung mit Änderungen für den Einwohnerrat freigegeben. Der Beschluss der Gesamtrevision der Nutzungsplanung durch den Einwohnerrat Windisch erfolgte am 7. November 2018. Die Planung wird - ohne Rückweisungen- dem Kanton zur Genehmigung eingereicht.

Der Stadtrat Brugg hat im August über die Einwendungen auf Gemeindegebiet Brugg entschieden, allerdings mit zwei Ausnahmen: Umsetzung des Bauinventars und Umsetzung der Naturschutzzone am Bruggerberg. Die Behandlung dieser beiden Themen erforderte weitere Abklärungen und nahm mehr Zeit in Anspruch. Am 5. Dezember 2018 hat der Stadtrat Brugg die Gesamtrevision der Nutzungsplanung und das Altstadtreglement zu Handen des Einwohnerrats verabschiedet. Die erste Beratung der Nutzungsplanung durch den Einwohnerrat Brugg ist im Januar 2019 geplant. Trotz zeitlicher Staffelung bleiben die beiden Planungen von Brugg und Windisch eng koordiniert und inhaltlich abgestimmt.

Die Änderungen auf Gemeindegebiet Windisch umfassen kleine Teilbereiche des Entwurfs, die keinen wesentlichen Einfluss auf das Konzept der Nutzungsplanung haben. **Sie werden deshalb in diesem vorliegenden Bericht im Sinne als Ergänzung zum Planungsbericht vom 19. Februar 2018 rev. 27. August 2018 erläutert.**

2 Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage

2.1 Entscheid Gemeinderat vom 22. Oktober 2018

Klosterzelg - Verzicht der Umzonung in die WA3 bei Parzellen Nr. 1288 / 1946 und § 17 Abs. 4 Wohn- und Arbeitszonen BNO – Streichung

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 22. Oktober 2018 entschieden, auf die Umzonung der beiden Parzellen-Nr. 1288 und 1946 zu verzichten. Im Rahmen der Vertragsverhandlungen zum Mehrwertausgleich erfolgte keine Einigung. Die beiden Grundstücke werden der Wohnzone Nachverdichtung (W2-N), wie die umliegenden Grundstücke, zugewiesen.

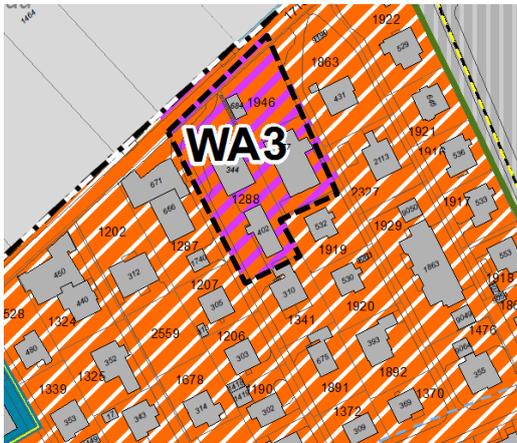


Abbildung 1: Bauzonenplan Lagerstrasse,
Stand Beschlussvorlage



Abbildung 2: Bauzonenplan Lagerstrasse,
Stand Genehmigungsvorlage

§ 17 Abs. 4 Wohn- und Arbeitszonen BNO – Streichung

§ 17 Wohn- und Arbeitszonen

Abs. 1: Keine Änderung

² Zulässig sind Wohn- und Verkaufsnutzungen, mässig störende Nutzungen wie Bildung, Dienstleistung, Gewerbe, Wohnen, Kultur/Freizeit, Erholung, Verkauf und Gastronomie. Einkaufszentren und Fachmärkte sind in den Wohn- und Arbeitszonen ausgeschlossen. Verkaufsnutzungen dürfen eine Nettoladenfläche von maximal 300 m² pro Betrieb aufweisen. Bei bestehenden Betrieben darf die Nettoladenfläche einmalig um maximal 20 % erweitert werden.

Abs. 3: Keine Änderung

⁴ An der Unteren Klosterzelgstrasse beträgt der minimale Wohnanteil in der Zone WA3 50 %. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II. Kultusnutzungen sind im Gewerbeteil zugelassen.

Auszug BNO § 17:
Stand Beschlussvorlage

§ 17 Wohn- und Arbeitszonen

Abs. 1: Keine Änderung

² Zulässig sind Wohn- und Verkaufsnutzungen, mässig störende Nutzungen wie Bildung, Dienstleistung, Gewerbe, Wohnen, Kultur/Freizeit, Erholung, Verkauf und Gastronomie. Einkaufszentren und Fachmärkte sind in den Wohn- und Arbeitszonen ausgeschlossen. Verkaufsnutzungen dürfen eine Nettoladenfläche von maximal 300 m² pro Betrieb aufweisen. Bei bestehenden Betrieben darf die Nettoladenfläche einmalig um maximal 20 % erweitert werden.

Abs. 3: Keine Änderung

⁴ An der Unteren Klosterzelgstrasse beträgt der minimale Wohnanteil in der Zone WA3 50 %. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II. Kultusnutzungen sind im Gewerbeteil zugelassen.

Auszug BNO § 17:
Stand Genehmigungsvorlage

2.2 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

§ 13 Abs. 1 Übersicht und Baumasse BNO – Reduzierung Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer dient dazu, die Grünflächen innerhalb des Siedlungsgebiets – insbesondere bei Arbeitszonen – zu erhalten. Die Grünflächen stehen für die Gestaltung von Grün-, Aussen- respektive Erholungsräumen zur Verfügung und sind dementsprechend ein wichtiges Element der qualitätvollen Innenentwicklung.

Mit der Festlegung der Grünflächenziffer von 0.15 wird der Anteil der unversiegelten Grünflächen klar definiert, ohne die bauliche Nutzung übermässig einzuschränken. Gegenüber dem Stand der öffentlichen Auflage werden die Grünflächenziffern der Arbeitszone Kabelwerke von 0.20 auf 0.15 reduziert und an die Arbeitsplatzzone I angepasst.

Die Grünflächenziffer der Arbeitsplatzzone Rütene wurde bereits beim Stand der öffentlichen Auflage im § 22 BNO mit 15 % ausgewiesen, nur in der tabellarischen Übersicht der Baumasse (§ 13 BNO) fälschlicherweise mit 0.20 dargestellt und in der Beschlussfassung redaktionell korrigiert.

Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnutzung	Grünflächenziffer	Gesamthöhe ¹	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	BNO §
					Klein	Gross		
Arbeitszone I	*	-	0.15	*	*	*	III	21
Arbeitszone Rütene	*	-	0.2	*	*	*	IV	23
Arbeitszone Kabelwerke	*	-	0.2	*	*	*	IV	24

Auszug BNO §13:
Stand öffentliche Auflage

Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnutzung	Grünflächenziffer	Gesamthöhe ¹	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	BNO §
					Klein	Gross		
Arbeitszone I	*	-	0.15	*	*	*	III	21
Arbeitszone Rütene	*	-	<u>0.15</u>	*	*	*	IV	23
Arbeitszone Kabelwerke	*	-	<u>0.15</u>	*	*	*	IV	24

Auszug BNO §13:
Stand Beschlussvorlage

§ 17 Abs. 2 Wohn- und Arbeitszonen BNO – Ergänzung

Mit der vorgesehenen Bestimmung in § 17 Abs. 2 BNO sind Erweiterungen der bestehenden Läden an der Hauserstrasse (Migros und Coop) nicht mehr möglich. Da sich der Standort für Verkaufsnutzungen aus Sicht des Gemeinderats sehr gut eignet, soll er erhalten bleiben. Deshalb wird § 17 Abs. 2 BNO mit dem Hinweis ergänzt, dass die bestehenden Verkaufsnutzungen im Rahmen des Besitzstandes angemessen erweitert werden können.

§ 17 Wohn- und Arbeitszonen

Abs. 1: Keine Änderung

² Zulässig sind Wohn- und Verkaufsnutzungen, mässig störende Nutzungen wie Bildung, Dienstleistung, Gewerbe, Wohnen, Kultur/Freizeit, Erholung, Verkauf und Gastronomie. Einkaufszentren und Fachmärkte sind in den Wohn- und Arbeitszonen ausgeschlossen. Verkaufsnutzungen dürfen eine Nettoladenfläche von maximal 300 m² pro Betrieb aufweisen.

Abs. 3: Keine Änderung

§ 17 Wohn- und Arbeitszonen

Abs. 1: Keine Änderung

² Zulässig sind Wohn- und Verkaufsnutzungen, mässig störende Nutzungen wie Bildung, Dienstleistung, Gewerbe, Wohnen, Kultur/Freizeit, Erholung, Verkauf und Gastronomie. Einkaufszentren und Fachmärkte sind in den Wohn- und Arbeitszonen ausgeschlossen. Verkaufsnutzungen dürfen eine Nettoladenfläche von maximal 300 m² pro Betrieb aufweisen. Bei bestehenden Betrieben darf die Nettoladenfläche einmalig um maximal 20 % erweitert werden.

Abs. 3: Keine Änderung

Auszug BNO § 17:
Stand öffentliche Auflage

Auszug BNO § 17:
Stand Beschlussvorlage

§ 18 Abs. 2 Wohnzonen BNO – Präzisierung

Mit der Nutzungsplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen und damit Raum für das prognostizierte Wachstum geschaffen.

Die Bestimmung in § 18 Abs. 2 BNO wird präzisiert und umformuliert, um vielfältige Wohnformen wie beispielsweise Mehrgenerationenhäuser zu ermöglichen und die innere Verdichtung zu fördern. Konkret werden die zeitgemässe Erneuerung bestehender Gebäude sowie adäquate Neubauprojekte als Ersatz eines bestehenden Einfamilienhauses zugelassen, wenn mit dem Neubauprojekt mehr als eine Wohneinheit geschaffen wird. Für bestehende Bauten gilt der Besitzstand gemäss § 68 BauG.

§ 18 Wohnzonen

Abs. 1: Keine Änderung

² Gebäude mit Einfamilienhauscharakter (ausgenommen Reiheneinfamilienhäuser ab drei Einheiten) sind in den Wohnzonen W3 und W4 nicht zulässig.

§ 18 Wohnzonen

Abs. 1: Keine Änderung

~~² Gebäude mit Einfamilienhauscharakter (ausgenommen Reiheneinfamilienhäuser ab drei Einheiten) sind in den Wohnzonen W3 und W4 nicht zulässig.~~ Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist in den Wohnzonen W3 und W4 nur dann bewilligungsfähig, wenn dadurch mehr als eine Wohneinheit pro Liegenschaft geschaffen wird.

Auszug BNO § 18:
Stand öffentliche Auflage

Auszug BNO § 18:
Stand Beschlussvorlage

§ 20 Quartiererhaltungszone BNO – Ergänzung

Die Quartiererhaltungszone umfassen die Arenastrasse sowie einen Teil der Habsburgstrasse. Die Ergänzung von § 20 Abs. 3 BNO respektive der Erlass einer Richtlinie helfen den Behörden, sich im Vorfeld konkrete Überlegungen über die Qualität und die Zielsetzungen der zu schützenden Substanzen und Objekte zu machen und eine Praxis zu entwickeln. Die Richtlinie ist ausserdem hinsichtlich einer besseren Vermittlung seitens der Grundeigentümer hilfreich.

Anstelle einer ausführlichen, statischen BNO-Bestimmung wird eine Richtlinie erlassen. Diese erlaubt eine laufende Anpassung durch den Gemeinderat und die adäquate Reaktion auf neue Erkenntnisse. Damit entsteht ein praxisnahes und funktionales Instrument, das bestehende Quartiere besser würdigt und für die zu schützenden Objekte und deren Qualitäten spezifische, individuelle Ziele formuliert.

§ 20 Quartiererhaltungszone

Abs. 1 - 2: Keine Änderung

--

§ 20 Quartiererhaltungszone

Abs. 1 - 2: Keine Änderung

³ Der Gemeinderat erlässt eine Richtlinie zur Umsetzung.

Auszug BNO § 20:
Stand öffentliche Auflage

Auszug BNO § 20:
Stand Beschlussvorlage

§ 23 Arbeitszone Kabelwerke BNO – Präzisierung und Ergänzung

Das Areal der Kabelwerke mit dem lokal verankerten Unternehmen bildet ein Schlüsselareal am Bahnhof für die gesamte Region. Die Zone Kabelwerke mit den entsprechenden Bestimmungen wird auf die heutigen und zukünftigen industriellen und grossgewerblichen Tätigkeiten ausgerichtet und zukunftsgerichteter formuliert. Von zentraler Bedeutung sind die Sicherstellung des Besitzstandes sowie die Ermöglichung weiterer Nutzungen (Forschung und Entwicklung) respektive Zwischennutzungen. Über den Ausschluss bestimmter Nutzungen (Lager, Logistik) wird eine allfällige Zweckentfremdung und artfremde Nutzung verhindert.

Sinnvolle, zeitlich befristete Zwischennutzungen sollen soweit zugelassen werden, als diese dem Nutzungszweck der Arbeitszone I entsprechen. Um die längerfristigen Planungen nicht zu beeinträchtigen sind die Zwischennutzungen zeitlich befristet definiert.

§ 24 Arbeitszone Kabelwerke

¹ Die Arbeitszone Kabelwerke dient der Entwicklung, Produktion und dem Vertrieb von Kabelsystemen, Seiltechnik, Rohrsystemen und Prozessleittechnik. Weiter sind Bauten für betriebsnotwendige Zulieferprodukte erlaubt.

Abs. 2 - 3: Keine Änderung

Abs. 4 wird zu Abs. 5: keine Änderung

Abs. 5 wird zu Abs. 6: keine Änderung

§ 23 Arbeitszone Kabelwerke

¹ In der Arbeitszone Kabelwerke sind grossgewerbliche und industrielle Nutzungen sowie entsprechende Forschung und Entwicklung zulässig. Reine Lager- und Logistikbetriebe sind nicht zulässig. Bauten für betriebsnotwendige Zulieferprodukte sind erlaubt.

Abs. 2 - 3: Keine Änderung

⁴ Zeitlich befristete Zwischennutzungen für Betriebe, welche in der Arbeitszone I zulässig sind, können bewilligt werden.

Abs. 5 wird zu Abs. 6: keine Änderung

Auszug BNO § 24:
Stand öffentliche Auflage

Auszug BNO § 23:
Stand Beschlussvorlage

§ 27 Zone Königsfelden BNO – Präzisierung und Streichung

Die in der BNO definierten Bestimmungen zur Zone Königsfelden sind hinsichtlich Baubewilligung und Realisierung des entsprechenden Vorhabens teilweise überholt. So sind die unter Abs. 2, lit. b aufgeführten Flügelbauten bereits entfernt, womit die Formulierung überflüssig resp. bereits erfüllt ist. Ebenso wurden die in lit. f aufgeführten Parkplätze bereits entfernt und mit einer neuen Parkierungsanlage ausserhalb der Zone Königsfelden ersetzt, so dass die Zonenbestimmung hinfällig ist. Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr muss weiterhin über die Zufahrt ab Zürcherstrasse möglich bleiben und darf nicht ausschliesslich über die in lit. e aufgeführten Zufahrten erfolgen. Aus diesen Gründen werden die Definitionen gemäss öffentlicher Auflage lit. b und f ersatzlos gestrichen und lit. e wird umformuliert. Die Umformulierung sieht vor, dass die Erschliessung hauptsächlich über die bestehenden Zufahrten Gaswerkstrasse und Königsfelderstrasse zu erfolgen haben.

Zwecks korrekter Bezeichnung der vorhandenen Planungen wird der Begriff Pflegekonzept, gemäss öffentlicher Auflage, durch den Begriff Parkpflegewerk ersetzt. Dabei handelt es sich nicht um eine materielle Änderung, sondern um eine textliche Korrektur.

§ 28 Zone Königsfelden

Abs. 1: Keine Änderung

² Bei der Weiterentwicklung der Zone sind folgende Rahmenbedingungen zwingend zu berücksichtigen:

a) Für das ganze Areal gilt, abgesehen von den in lit. b) bis d) formulierten Ausnahmen, ein Bauverbot.

b) Beim denkmalgeschützten Hauptgebäude können die nicht geschützten nördlichen Flügelbauten auf Grundlage der historischen Anlage ersetzt werden. Neue Flügelbauten müssen sich in den historischen Kontext einfügen und sich in der Höhenentwicklung vom Hauptbau absetzen.

c) Eine allfällige Neubebauung im Bereich des Südflügels des ehemaligen Frauenklosters und auf dem Grundriss des früheren Männerklosters ist unter archäologischen und denkmalpflegerischen Leitlinien möglich.

d) Die Pflege und Entwicklung der Park- und Freiraumsubstanz hat nach denkmalpflegerischen, archäologischen, museologischen und klinikspezifischen Gesichtspunkten zu erfolgen und ist mittels Pflegekonzept sicherzustellen. Dabei ist die Vielfalt der Freiraumstrukturen (u. a. Park, Gärten, Potager, Kloster, Kegelbahn, Parkbahn und Spielplatz) zu erhalten und auf der Basis der historisch gewachsenen Substanz weiter zu entwickeln. Für die Vermittlung des römischen und mittelalterlichen Kulturerbes sind zeitlich befristete Bauten und Fahrnisse zulässig

e) Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr hat ausschliesslich über die bestehenden Zufahrten Gaswerkstrasse und Königsfelder-Strasse zu erfolgen.

f) Die nördlich des Hauptgebäudes gelegenen, oberirdischen Parkplätze können durch eine unterirdische Parkierungsanlage ergänzt oder ersetzt werden. Dies hat im Zusammenhang mit den Neubauten gemäss lit. b) zu erfolgen.

g) Das Areal ist für Fussgänger und Velofahrer durchlässig zu gestalten und über spezielle Zugänge mit dem übrigen Siedlungsgebiet von Windisch zu vernetzen.

Abs. 3: Keine Änderung

⁴ Für das Pflegekonzept gemäss Abs. 2 lit. d) ist der Grundeigentümer zuständig. Er trägt auch die daraus entstehenden Kosten.

§ 27 Zone Königsfelden

Abs. 1: Keine Änderung

² Bei der Weiterentwicklung der Zone sind folgende Rahmenbedingungen zwingend zu berücksichtigen:

a) Für das ganze Areal gilt, abgesehen von den in lit. b) bis ~~d~~ c) formulierten Ausnahmen, ein Bauverbot.

~~b) Beim denkmalgeschützten Hauptgebäude können die nicht geschützten nördlichen Flügelbauten auf Grundlage der historischen Anlage ersetzt werden. Neue Flügelbauten müssen sich in den historischen Kontext einfügen und sich in der Höhenentwicklung vom Hauptbau absetzen.~~

c wird neu b) Eine allfällige Neubebauung im Bereich des Südflügels des ehemaligen Frauenklosters und auf dem Grundriss des früheren Männerklosters ist unter archäologischen und denkmalpflegerischen Leitlinien möglich.

d wird neu c) Die Pflege und Entwicklung der Park- und Freiraumsubstanz hat nach denkmalpflegerischen, archäologischen, museologischen und klinikspezifischen Gesichtspunkten zu erfolgen und ist mittels Parkpflegewerk sicherzustellen. Dabei ist die Vielfalt der Freiraumstrukturen (u. a. Park, Gärten, Potager, Kloster, Kegelbahn, Parkbahn und Spielplatz) zu erhalten und auf der Basis der historisch gewachsenen Substanz weiter zu entwickeln. Für die Vermittlung des römischen und mittelalterlichen Kulturerbes sind zeitlich befristete Bauten und Fahrnisse zulässig.

e wird neu d) Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr hat ausschliesslich hauptsächlich über die bestehenden Zufahrten Gaswerkstrasse und Königsfelder-Strasse zu erfolgen

~~f) Die nördlich des Hauptgebäudes gelegenen, oberirdischen Parkplätze können durch eine unterirdische Parkierungsanlage ergänzt oder ersetzt werden. Dies hat im Zusammenhang mit den Neubauten gemäss lit. b) zu erfolgen.~~

g wird neu e) Das Areal ist für Fussgänger und Velofahrer durchlässig zu gestalten und über spezielle Zugänge mit dem übrigen Siedlungsgebiet von Windisch zu vernetzen.

Abs. 3: Keine Änderung

⁴ Für das Pflegekonzept Parkpflegewerk gemäss Abs. 2 lit. c) ist der Grundeigentümer zuständig. Er trägt auch die daraus entstehenden Kosten.

Auszug BNO § 28:
Stand öffentliche Auflage

Auszug BNO § 27:
Stand Beschlussvorlage

§ 30 Freihaltezone BNO – Präzisierung

Der in § 30 Abs. 1 BNO verwendete Begriff «Tiefbauten» wird an die Baubegriffe respektive Terminologie gemäss kantonaler Bauverordnung angepasst.

§ 31 Freihaltezone

¹ Die Freihaltezone FZ dient dem Schutz und der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes und dem ökologischen Ausgleich. Sie ist von allen Hochbauten freizuhalten. Tiefbauten sind unter Berücksichtigung der erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen zulässig. Nicht störende Kleinbauten zur Nutzung und Pflege sind zugelassen.

§ 30 Freihaltezone

¹ Die Freihaltezone FZ dient dem Schutz und der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes und dem ökologischen Ausgleich. Sie ist von allen Hochbauten freizuhalten. ~~Tiefbauten~~ Unterniveau- und unterirdische Bauten sind unter Berücksichtigung der erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen zulässig. Nicht störende Kleinbauten zur Nutzung und Pflege sind zugelassen.

Auszug BNO § 31:
Stand öffentliche Auflage

Auszug BNO § 30:
Stand Beschlussvorlage

§ 40 Abs. 3 Landschaftsschutzzone BNO – Streichung

In der Landschaftsschutzzone sind Massnahmen zur Bodenverbesserung grundsätzlich nicht zulässig. Die Praxis zeigte, dass oftmals flächige Deponien als Bodenverbesserungen deklariert wurden, um diese auch in der Landschaftsschutzzone zu ermöglichen. Dies widerspricht der Zielsetzung der Landschaftsschutzzone und auch Art. 1 Umweltschutzgesetz (USG), wonach die Fruchtbarkeit des Bodens dauerhaft zu erhalten ist. Bodenverbesserungen sind daher grundsätzlich nur zur Verbesserung anthropogen gestörter Böden – beispielsweise aufgrund alter, geringmächtig und schlecht ausgeführter Rekultivierung – zulässig. Die Textpassage «Terrainveränderung für Bodenverbesserungen» in § 40 Abs. 3 BNO wird gestrichen.

§ 41 Landschaftsschutzzone

Abs. 1 - 2: Keine Änderung

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenderen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 40 Landschaftsschutzzone

Abs. 1 - 2: Keine Änderung

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie ~~Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung,~~ weitere Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenderen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Auszug BNO § 41:
Stand öffentliche Auflage

Auszug BNO § 40:
Stand Beschlussvorlage

§ 49 Abs. 2 Spezialzone Waffenplatz-Anlagen BNO – Streichung

Im Gebiet Geisseschache besteht die Herausforderung, die militärischen Nutzungen mit weiteren Nutzungsansprüchen – beispielsweise dem Wasserschloss-Dekret, dem Auenschutzpark und dem Landschaftsschutzgebiet – in Einklang zu bringen. Wie sich in der Vergangenheit respektive in der Praxis gezeigt hat, funktioniert das Neben- und Miteinander grundsätzlich sehr gut. Das Gebiet Geisseschache ist der Grünzone zugewiesen. In dieser Zone gelten für Bauten die Bestimmungen gemäss Art. 24 Raumplanungsgesetz (RPG). Um Missverständnisse gegenüber der bundesrechtlichen Bestimmung zu verhindern, wird die Formulierung, wonach dauernde Bauten nicht zugelassen sind, aus der BNO gestrichen.

§ 50 Spezialzone Waffenplatz-Anlagen

² Bauten und Anlagen richten sich nach Art. 24 RPG. Dauernde Bauten sind nicht zugelassen. Bei der Standortwahl und der Gestaltung der temporären Bauten sind insbesondere die landschaftliche Empfindlichkeit des Areals und deren Umgebung einzubeziehen.

§ 49 Spezialzone Waffenplatz-Anlagen

² Bauten und Anlagen richten sich nach Art. 24 RPG. ~~Dauernde Bauten sind nicht zugelassen.~~ Bei der Standortwahl und der Gestaltung der temporären Bauten sind insbesondere die landschaftliche Empfindlichkeit des Areals und deren Umgebung einzubeziehen.

Auszug BNO § 50:
Stand öffentliche Auflage

Auszug BNO § 49:
Stand Beschlussvorlage

§ 56 Abs. 3 und 6 Parkierung BNO – Präzisierung

Die Möglichkeit der Einführung der Bewirtschaftungspflicht für Parkplätze auf privatem Grund ist in § 54a Abs. 2 BauG vorgesehen. Mit den Bestimmungen in § 56 Abs. 3 BNO ist die gesetzliche Grundlage gegeben und wird durch die Worte «öffentlich zugänglichen» präzisiert. Da die Einnahmen nicht dem Gemeinwesen zustehen, finden die abgaberechtlichen Voraussetzungen keine direkte Anwendung.

Ein Mobilitätskonzept kann vom Gemeinderat erst verlangt werden, wenn Betriebe mit mehr als 50 Mitarbeitenden sich neu ansiedeln. Mit der Präzisierung von § 56 Abs. 6 BNO werden die Verhältnismässigkeit bewahrt und Missverständnisse vermieden.

§ 57 Parkierung

Abs. 1 – 2: Keine Änderung

³ Auf dem ganzen Gemeindegebiet kann der Gemeinderat eine Bewirtschaftung der Parkfelder auf privatem Grund vorschreiben.

Abs. 4 – 5: Keine Änderung

⁶ Bei Neuansiedlungen von mehr als 50 Mitarbeitenden kann der Gemeinderat ein Mobilitätskonzept verlangen. Das Konzept hat aufzuzeigen, mit welchen Mitteln die Anzahl notwendiger Parkfelder dem Minimalwert gemäss vorstehender VSS-Norm angenähert werden kann.

§ 56 Parkierung

Abs. 1 – 2: Keine Änderung

³ Auf dem ganzen Gemeindegebiet kann der Gemeinderat eine Bewirtschaftung der öffentlich zugänglichen Parkfelder auf privatem Grund vorschreiben.

Abs. 4 – 5: Keine Änderung

⁶ Bei Neuansiedlungen von Betrieben mit mehr als 50 Mitarbeitenden kann der Gemeinderat ein Mobilitätskonzept verlangen. Das Konzept hat aufzuzeigen, mit welchen Mitteln die Anzahl notwendiger Parkfelder dem Minimalwert gemäss vorstehender VSS-Norm angenähert werden kann.

Auszug BNO § 57:
Stand öffentliche Auflage

Auszug BNO § 56:
Stand Beschlussvorlage

§ 77 Abs. 1 Näherbau BNO – Präzisierung

Mit § 77 Abs. 1 soll eine Privilegierung des Erstbauenden vermieden werden.

§ 78 Näherbau

¹ Wenn auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Grenzabstand stehen, kann der Gebäudeabstand ohne Dienstbarkeitsvertrag verringert werden, wenn dies städtebaulich tragbar und für den Nachbarn zumutbar ist. Der Grenzabstand ist in diesem Fall einzuhalten.

§ 77 Näherbau

¹ Wenn auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Grenzabstand stehen, kann der Gebäudeabstand ohne Dienstbarkeitsvertrag verringert werden, wenn dies städtebaulich tragbar ~~und für den Nachbarn zumutbar ist~~. Der Grenzabstand ist in diesem Fall einzuhalten.

Auszug BNO § 78:
Stand öffentliche Auflage

Auszug BNO § 77:
Stand Beschlussvorlage

Anhang I**Zielvorgaben für Gestaltungsplangebiete gemäss § 9 Abs. 2 BNO – Im Winkel**

Gemäss kantonalem Richtplan ist das Gebiet Im Winkel hauptsächlich für eine Wohnnutzung vorgesehen. Gestützt darauf wurde in den Zielvorgaben für den Gestaltungsplan definiert, dass auch innerhalb der gemischten Zone (Wohn- und Arbeitszone WA4) der *Fokus auf die Wohnnutzung* zu legen sei. Im Rahmen der Einigungsverhandlungen zeigte sich, dass diese Formulierung in der Auslegeordnung zu Missverständnissen führen kann. Um dies zu vermeiden, wird nun ein minimaler Wohnanteil von 60 % vorgeschlagen.

Gebiet	Zielvorgaben
Im Winkel	Der Gestaltungsplan dient als Grundlage für eine städtebaulich und architektonisch besonders gute Überbauung dieser Siedlungslücke (unter Beachtung der archäologischen Besonderheiten). Angestrebt wird eine Wohnnutzung bzw. im südlichen Arealteil eine Mischnutzung, die durch eine dichte und durchgrünte Überbauung mit einem klaren Siedlungsabschluss umgesetzt wird. Die Wohnnutzung ist mit der Gewerbenutzung abzustimmen, der Fokus ist auch in der Mischzone auf das Wohnen zu legen. Die Quartierentwicklung hat sich an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft zu orientieren. Zur Qualitätssicherung ist ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Teilgestaltungspläne sind nicht zulässig.

Auszug BNO Zielvorgaben Im Winkel
Stand öffentliche Auflage

Gebiet Zielvorgaben

Im Winkel Der Gestaltungsplan dient als Grundlage für eine städtebaulich und architektonisch besonders gute Überbauung dieser Siedlungslücke (unter Beachtung der archäologischen Besonderheiten). Angestrebt wird eine Wohnnutzung bzw. im südlichen Arealteil eine Mischnutzung, die durch eine dichte und durchgrünte Überbauung mit einem klaren Siedlungsabschluss umgesetzt wird. Die Wohnnutzung ist mit der Gewerbenutzung abzustimmen, der minimale Wohnanteil ist auf 60 % festgelegt. Die Quartierentwicklung hat sich an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft zu orientieren. Zur Qualitätssicherung ist ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Teilgestaltungspläne sind nicht zulässig.

Auszug BNO Zielvorgaben Im Winkel
Stand Beschlussvorlage

Anhang II

Naturobjekte gemäss § 43 BNO – Streichung

Die folgenden Naturobjekte wurden aufgrund einer erneuten Prüfung und in Abstimmung mit dem Inventar aus der BNO / dem Bauzonen- und Kulturlandplan gestrichen:

- 2.43.1.41 Hecke im Areal des ehemaligen Kompostierplatzes
Diese Hecke wird lediglich als bemerkenswert eingestuft; sie liegt innerhalb einer Umzäunung. Ein Schutz im Rahmen der BNO ist hier nicht gegeben. Das Objekt bleibt im Inventar; im Rahmen einer Überbauung soll es entweder erhalten bleiben oder durch eine mindestens gleichwerte Hecke / Ausgleichsmassnahme ersetzt werden.
- 2.44.1.107 Einzelbaum Gladiatorenweg 10
Dieser Baum ist entfernt worden. Neu stehen dort nun drei Obstbäume. Das Inventarblatt bleibt erhalten und fortgeschrieben, aber der Schutzwert im Sinn der BNO ist nicht mehr vorhanden.

Inventar Nr.	Objekt	Flurname
[...]		
2.43.1.41	Hecke	Dägerli, Kompostierungsanlage
[...]		
2.44.1.107	Einzelbaum	Klosterzelg, Gladiatorenweg 10

Auszug BNO Naturobjekte:
Stand öffentliche Auflage

Inventar Nr.	Objekt	Flurname
[...]		
2.43.1.41	Hecke	Dägerli, Kompostierungsanlage
[...]		
2.44.1.107	Einzelbaum	Klosterzelg, Gladiatorenweg 10

Auszug BNO Naturobjekte:
Stand Beschlussvorlage

§ 22 Arbeitszone II BNO – Streichung

In Windisch wurde keine Arbeitszone II ausgeschieden. In der BNO wurde diese im Rahmen der öffentlichen Auflage noch aufgeführt, aber da keine entsprechende Zone definiert ist, kann auf den § 22 BNO verzichtet werden. Die Streichung führte zur Anpassung der Paragraphen-Nummerierung ab § 22.

2.3 Bauzonenplan

§ 7 Abs. 2 Hochhäuser – Reduktion Hochhausperimeter

Im Rahmen der Revision werden gestützt auf das Hochhauskonzept potenzielle Hochhausstandorte ausgeschieden. Der mögliche Hochhausstandort im südlichen Teil des Areals Kabelwerke soll schwergewichtig in die Nähe der Kreuzung Industrie- / Klosterzelg- / Bachmattstrasse sowie in die Nähe des Bahnhofs zu liegen kommen. Darum wird der Hochhausperimeter im Bereich nördlich der Linie Ecke Ringstrasse zur Ecke Parzellen Nrn. 1573 / 2161 zurückgesetzt und reduziert.



Abbildung 3: Bauzonenplan Hochhausperimeter - gelbe Linie, Stand öffentliche Auflage



Abbildung 4: Bauzonenplan Hochhausperimeter - gelbe Linie, Stand Beschlussvorlage

Lagerstrasse und Teilflächen der Parzelle Nr. 1637 – Umzonung von der Freihaltezone in die Wohn- und Arbeitszone WA3

Der westliche Bereich der Lagerstrasse und ein schmaler Streifen der Parzelle Nr. 1637 sind gemäss öffentlicher Auflage der Freihaltezone zugewiesen. Neu sollen die Lagerstrasse und der schmale Streifen der Parzelle Nr. 1637, welcher der Erschliessung dient, von der Freihaltezone in die Wohn- und Arbeitszone WA3 umgezont werden, um die Bauzonenerschliessung gewährleisten und ausbauen zu können. Mit dieser Umzonung in die Zone WA3 wird zudem der Gestaltungsplanpflichtperimeter ergänzt.



Abbildung 5: Bauzonenplan Lagerstrasse, Stand öffentliche Auflage

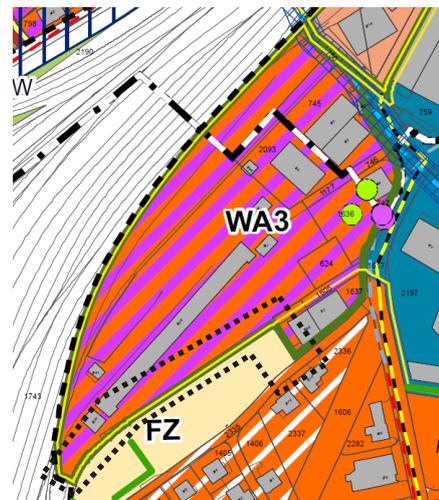


Abbildung 6: Bauzonenplan Lagerstrasse, Stand Beschlussvorlage

Süssbach – Verbreiterung des Gewässerraums

Der Gewässerraum des Süssbachs wurde in enger Zusammenarbeit mit den kantonalen Amtsstellen erarbeitet und festgelegt. Über die Festlegung hinaus wird von Einwendern, gestützt auf die nicht verbindliche Fachkarte «Gewässerräume», eine Vergrößerung des Gewässerraums des Süssbachs von heute 14.00 m auf 16.00 m gefordert. Im Bereich der Parzellen Nrn. 1603 (vis à vis Schulhaus Rüttenen), 1733 (OeBA Parzelle «Tschuttiwiese») und 1731 (Wohnbaugenossenschaft) wird nach nochmaliger Prüfung eine Gewässerraumbreite von 16.00 m vorgeschlagen.

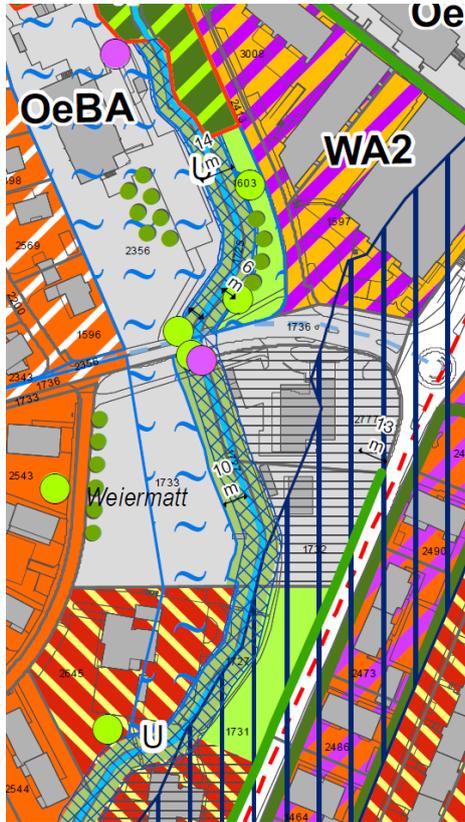


Abbildung 7:
Bauzonenplan Parzellen Nrn. 1603, 1731, 1733 ,
Stand öffentliche Auflage

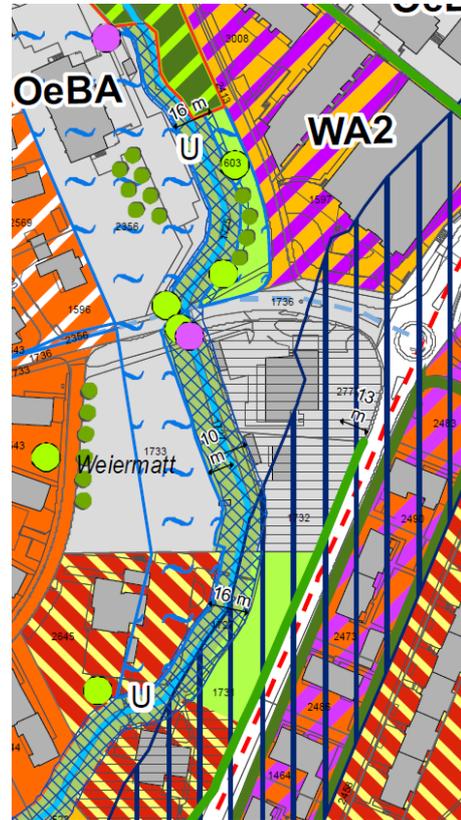


Abbildung 8:
Bauzonenplan Parzellen Nrn. 1603, 1731, 1733 ,
Stand Beschlussvorlage

Areal Altersheim – Verzicht der Umzonung in die Zentrumszone

Die Nutzungen auf dem Areal des Altersheims inkl. Kleintiergehege entsprechen dem Zonenzweck einer öffentlichen Zone. Dieser öffentliche Nutzungszweck soll auch in Zukunft gesichert sein. Auf eine Umzonung in die Zentrumszone Windisch wird daher verzichtet. Die Parzellen Nrn. 2496, 1448 und 1447 sollen daher wieder der rechtskräftigen Zone, d.h. der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA, zugeteilt werden.



Abbildung 9: Bauzonenplan Parzellen Nrn. 2496, 1448, 1447, Stand öffentliche Auflage

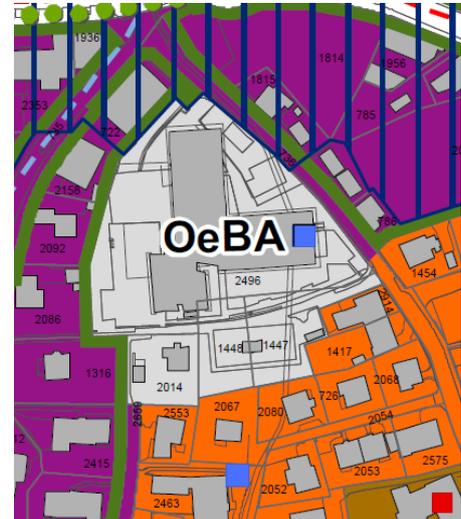


Abbildung 10: Bauzonenplan Parzellen Nrn. 2496, 1448, 1447, Stand Beschlussvorlage

Chapfquartier – Verzicht der Umzonung in die Erneuerungszone bei Parzelle Nr. 2589

Die Parzelle Nr. 2589 im Chapfquartier gehört der Einwohnergemeinde. Sie ist heute der Zone OeBA zugeteilt und soll als Freiraum erhalten bleiben. Um Nutzungsvoraussetzungen für die Erholung sowie Spiel- und Grünanlagen gewährleisten zu können, wird die Parzelle Nr. 2589 der Grünzone zugeteilt.



Abbildung 11: Bauzonenplan Parzelle Nr. 2589, Stand öffentliche Auflage



Abbildung 12: Bauzonenplan Parzelle Nr. 2589, Stand Beschlussvorlage

Parzelle Nr. 1828 – Verkleinerung der Einzonung

Bei der Parzelle Nr. 1828, Dorfstrasse 26, erfolgte aufgrund der Bauabsichten des Grundeigentümers die erneute Überprüfung der Zonenrandkorrektur. Diese ergab, dass die vorgesehene Einzonung auf eine Fläche von kleiner als 80 m² reduziert und zu Gunsten der Grünzone verkleinert werden kann.

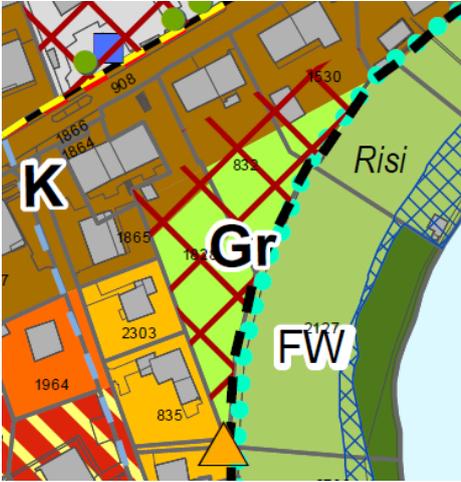


Abbildung 13:
Bauzonenplan Parzelle Nr. 1828,
Stand öffentliche Auflage

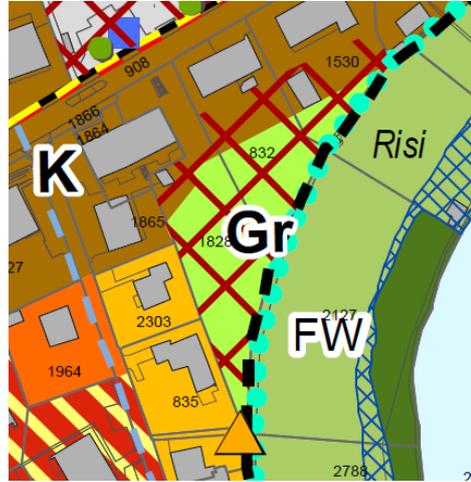


Abbildung 14:
Bauzonenplan Parzelle Nr. 1828,
Stand Beschlussvorlage

Parzelle Nr. 2922 – Verzicht auf die Einzonung in die Dorfzone und Anpassung Gestaltungsplanperimeter

Auf der Parzelle Nr. 2922 wird auf die grössere Umzonung von der Grünzone und von der Zone Kunzareal in die Dorfzone gemäss Stand öffentliche Auflage verzichtet. Die Abgrenzungen werden auf die heutige Nutzung abgestimmt. Zudem wird der Gestaltungsplanperimeter auf die Parzellengrenze gelegt. Auf eine Nutzungserweiterung wird im Interesse des Freiraums verzichtet.



Abbildung 15:
Bauzonenplan Parzelle Nr. 2922,
Stand öffentliche Auflage

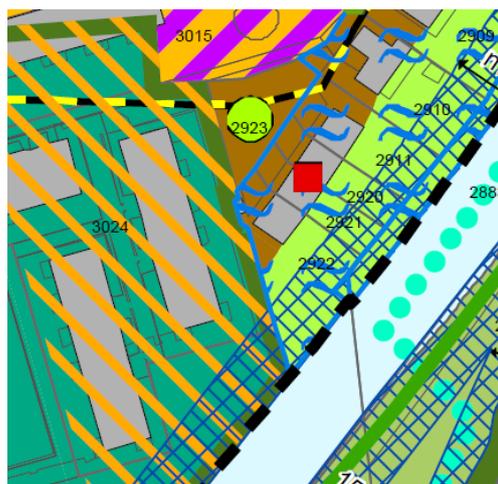


Abbildung 16:
Bauzonenplan Parzelle Nr. 2922,
Stand Beschlussvorlage

Parzelle Nr. 196 – Verzicht auf Lärmvorbelastung

Beim Verzicht der Lärmvorbelastung auf Parzelle Nr. 196 handelt es sich um eine plangrafische Korrektur; materiell ist keine Änderung zu vollziehen.

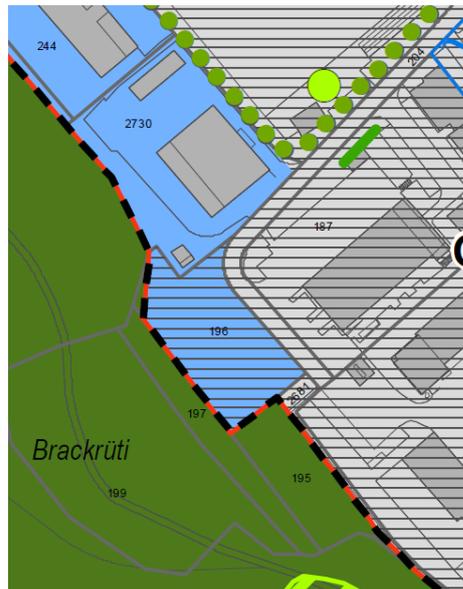


Abbildung 17:
Bauzonenplan Parzelle Nr. 2589,
Stand öffentliche Auflage

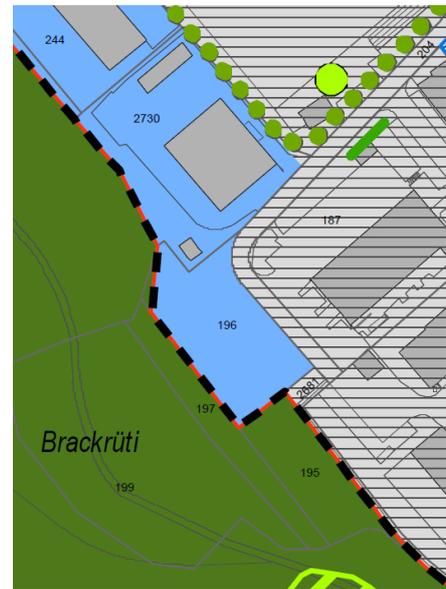


Abbildung 18:
Bauzonenplan Parzelle Nr. 2589,
Stand Beschlussvorlage

2.4 Kulturlandplan

Parzellen Nrn. 1787, 3018, 3020 – Ausdehnung Magerwiese und Kürzung der schützenswerten Hecke

Im Bereich des Bahndamms ist die Darstellung der Zonenzuteilung im aufgelegten Plan nicht überall stimmig. Entlang des Bahndamms an der Gemeindegrenze wurde fälschlicherweise ausserhalb der Bauzonengrenze die Zone OeBA dargestellt. Der Zonenplan soll in diesem Bereich angepasst werden.

Ausserhalb der Bauzonengrenze soll die Naturschutzzone Magerwiese auf die Parzellen Nrn. 3020 und 3018 ausgedehnt werden. Diese Parzellen gehören nicht der Bahn und sind demzufolge mit einer zulässigen Nutzungszone zu belegen. Eine Ersatzvornahme der entfernten Hecke soll gemeinsam mit den Grundeigentümern und der Gemeinde in einem separaten Verfahren erfolgen.

Der Bahndamm der Parzelle Nr. 1787 soll ebenfalls als Magerwiese dargestellt werden. Der Bahndamm liegt zwar innerhalb der Bauzonengrenze, kann aber – bedingt durch seine Lage in der archäologischen Schutzzone – nie überbaut werden, was eine Schutzzone (Magerwiese) sinnvoll macht. Die Bauzonengrenze wird entsprechend angepasst. Die geschützte Hecke oberhalb des Bahndamms wird bis auf die Höhe des Gebäudes auf Parzelle Nr. 1836 (Sternbild) aufgrund fehlender Schutzwürdigkeit gekürzt.



Abbildung 19:
Kulturlandplan Parzellen Nrn. 1787, 3018, 3020,
Stand öffentliche Auflage



Abbildung 20:
Kulturlandplan Parzellen Nrn. 1787, 3018, 3020,
Stand Beschlussvorlage

Fahrtgut – Festlegung Gewässerraum

Der Gewässerraum im nördlichen Fahrtgut (Parzellen Nrn. 258, 844, 1996 und 1666) soll gestützt auf die nicht verbindliche Fachkarte «Gewässerräume» auf 25.00 m Uferlinie festgelegt werden. In der Folge würde diese Linie aber mit der Linie Schutzdekret Reuss zusammenfallen. Bis auf eine zusätzliche Nutzungseinschränkung (nur noch extensiv möglich) gibt es keine verschärften Einschränkungen gegenüber den bereits geltenden Bestimmungen gemäss «Dekret über den Schutz der Reuss und ihrer Ufer unterhalb Bremgarten».

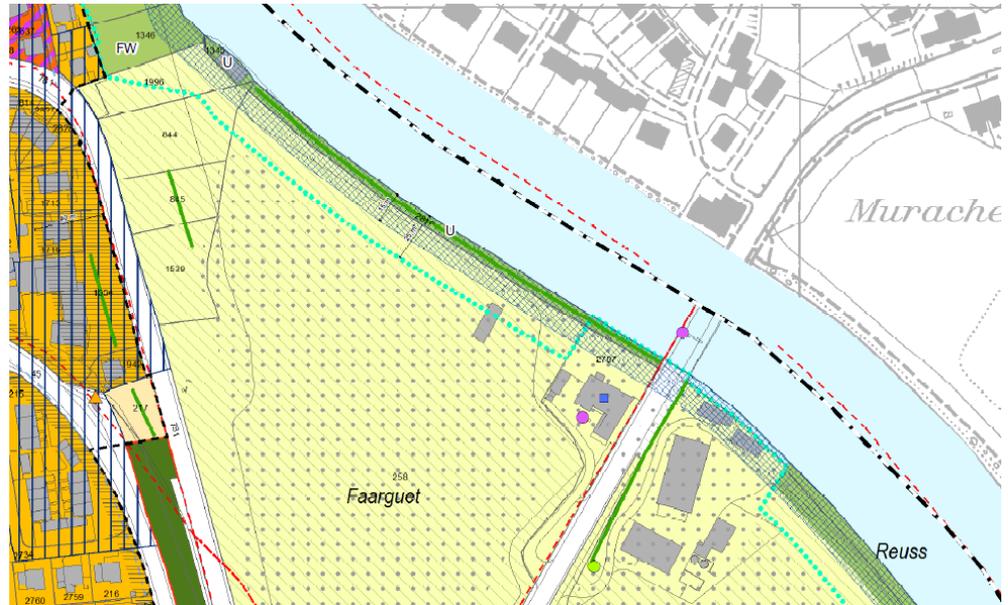


Abbildung 21:
Bauzonenplan Parzellen Nrn. 258, 844, 1996,
Stand öffentliche Auflage

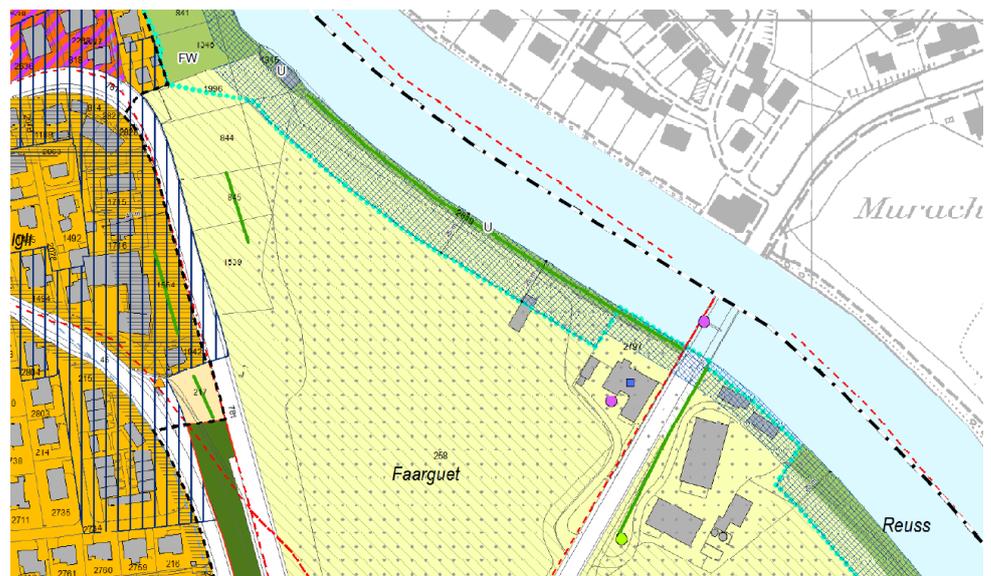


Abbildung 22:
Bauzonenplan Parzellen Nrn. 258, 844, 1996,
Stand Beschlussvorlage

3 Kapazitätsnachweis

3.1 Stand der Erschliessung

Die Gemeinde Windisch weist gegenüber der öffentlichen Auflage weiterhin gesamthaft 16.5 ha Bauzonenreserven auf. In der Wohn- und Mischzone stehen der Gemeinde rund 3.7 ha baureifes Land, 1.7 ha baureifes Land in 5 Jahren und 5.6 ha weitere Reserven zur Verfügung. Ausserdem verfügt Windisch über rund 4.4 ha an Reserven in den Arbeitszonen sowie 0.4 ha in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA.

Zur Information sind in der nachfolgenden Darstellung auch die Spezialzonen nach Art. 18 RPG aufgeführt, obwohl diese keine Bauzonen darstellen.

Zonen	überbaut		unbebaut								Total [ha]
	[ha]	%	baureif		baureif in 5 J.		baureif in 10 J.				
			[ha]	%	[ha]	%	[ha]	%	[ha]	%	
Wohnzone 2	56.61	96%	1.82	3%	0.49	1%	0.00	0%	2.31	4%	58.92
Wohnzone 3	10.49	85%	0.58	5%	0.00	0%	1.26	10%	1.85	15%	12.34
Wohnzone 4	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	2.13	100%	2.13	100%	2.13
Wohn- und Arbeitszone 2	5.54	79%	0.56	8%	0.87	13%	0.00	0%	1.43	21%	6.98
Wohn- und Arbeitszone 3	7.87	86%	0.63	7%	0.00	0%	0.67	7%	1.30	14%	9.17
Wohn- und Arbeitszone 4	0.25	21%	0.00	0%	0.00	0%	0.98	79%	0.98	79%	1.24
Kernzone	9.42	99%	0.09	1%	0.00	0%	0.00	0%	0.09	1%	9.51
Zentrumszone Windisch	6.17	94%	0.05	1%	0.33	5%	0.00	0%	0.38	6%	6.55
Erneuerungszone	10.75	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	10.75
Zone Campus	3.51	87%	0.00	0%	0.00	0%	0.51	13%	0.51	13%	4.02
Zone Kunzareal	3.41	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	3.41
Zone alte Spinnerei	0.65	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.65
Wohn- und Mischzonen Total	114.68	91%	3.74	3%	1.69	1%	5.55	4%	10.98	9%	125.66
Arbeitszone I	8.11	86%	1.34	14%	0.00	0%	0.00	0%	1.34	14%	9.45
Arbeitszone "Rütene"	0.00	0%	0.00	0%	3.09	100%	0.00	0%	3.09	100%	3.09
Arbeitszone Kabelwerk	3.54	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	3.54
Arbeitszonen Total	11.65	72%	1.34	8%	3.09	19%	0.00	0%	4.42	28%	16.08
Zone für öff. Bauten und Anlagen	30.10	99%	0.40	1%	0.00	0%	0.00	0%	0.40	1%	30.50
Zone für öff. Bauten und Anlagen Hallerbauten	3.33	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	3.33
Zone für öff. Bauten und Anlagen Mitte	0.15	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.15
Zone für öff. Bauten Mül matt	1.48	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	1.48
öff. Bauten- und Anlagen Total	35.06	99%	0.40	1%	0.00	0%	0.00	0%	0.40	1%	35.46
Zone Königsfelden	14.66	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	14.66
Zone Reisezentrum	1.50	68%	0.72	32%	0.00	0%	0.00	0%	0.72	32%	2.21
Zone Waffenplatz	2.08	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	2.08
Spezialzonen Total	18.24	96%	0.72	4%	0.00	0%	0.00	0%	0.72	4%	18.95
Freihaltzone	3.75	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	3.75
Grünzone	10.97	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	10.97
Familiengartenzone	1.94	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	1.94
Grün-, Frei- und Familiengartenzonen Total	16.67	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	16.67
Gesamttotal	196.30	92%	6.19	3%	4.78	2%	5.55	3%	16.52	8%	212.82
weitere Zonen nach Art. 18 RPG											
Spezialzone Mül matt	0.92	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.92
Spezialzone Waffenplatz Anlagen	4.26	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	4.26
weitere Zonen nach Art. 18 RPG Total	5.18	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	5.18

3.2 Bevölkerungsentwicklung und Kapazitätsnachweis

Die für die Kapazitätsberechnung relevante Einwohnerzahl hat sich gegenüber der öffentlichen Auflage um rund 70 Einwohnerinnen und Einwohner auf 7'817 Einwohnerinnen und Einwohner erhöht (Stichmonat Juli 2018 gegenüber Stand Juni 2017).

Entscheidend für die Berechnung sind die Annahmen der Dichte. Dabei wird der Ist-Zustand mit der angestrebten Dichte verglichen. Während sich der Ist-Zustand aus der Gesamtfläche und den Einwohnerzahlen der jeweiligen Zonen berechnen lässt, handelt es sich bei den angestrebten Dichten um Annahmen bzw. Erfahrungswerte. Im Sinn der Innentwicklung und unter Berücksichtigung der vom Kanton vorgegebenen durchschnittlichen 70 E/ha in den bebauten sowie 90 E/ha in den unbebauten Gebieten wird in sämtlichen Zonen eine Erhöhung der Dichte angestrebt. In den W2- und W3-Zonen wird eine behutsame Steigerung angestrebt. Die genauen Berechnungen zu den Dichten und der entsprechende Plan sind dem Anhang 2 zu entnehmen.

Die durchschnittlichen Dichten in den überbauten und unüberbauten Gebieten gemäss kantonalem Richtplan für 2040 können mit 76 E/ha (öffentliche Auflage 75 E/ha) bzw. 87 E/ha (öffentliche Auflage unverändert) übertroffen bzw. erreicht werden.

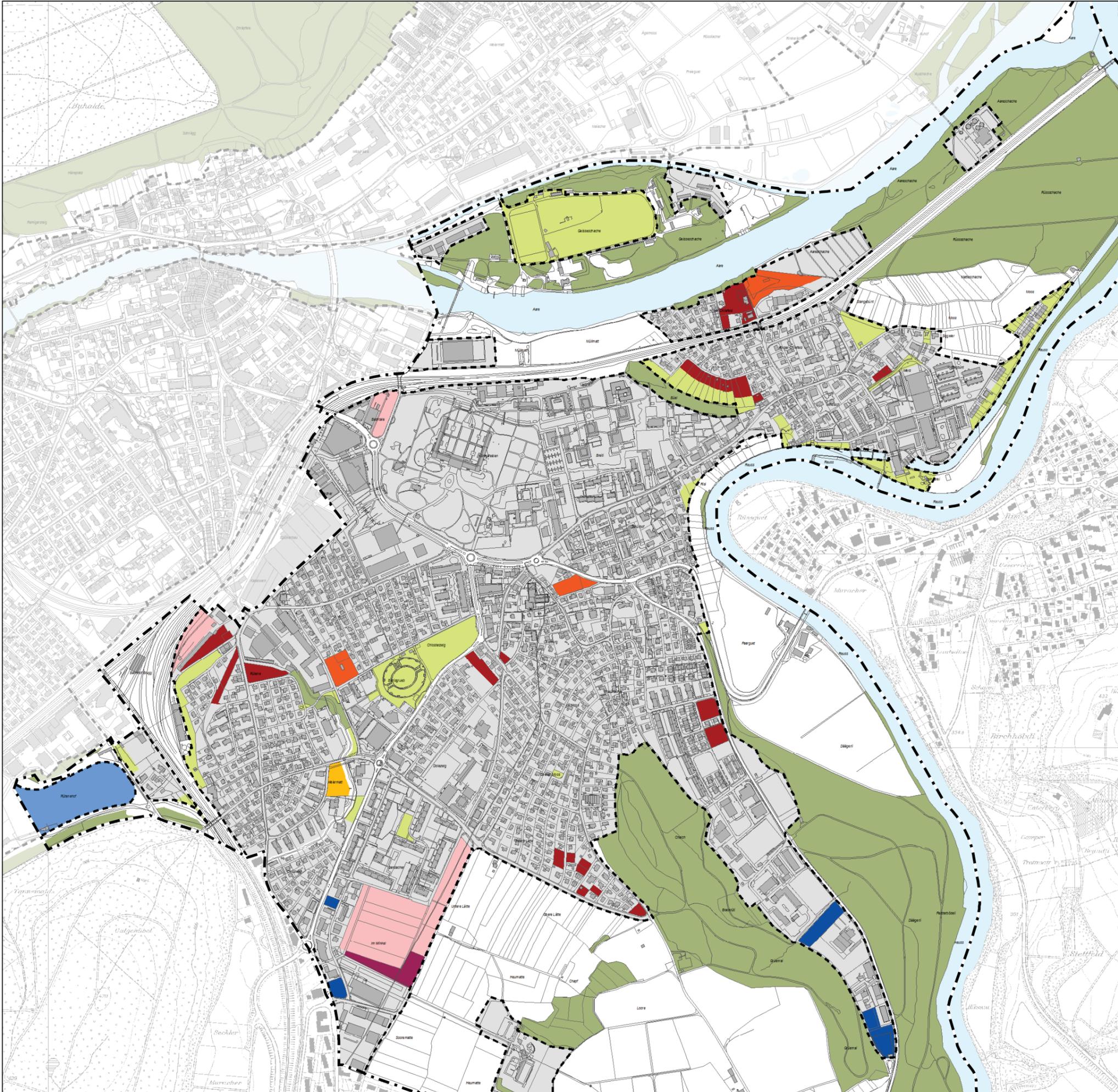
Kapazitätsberechnungen RAUM BRUGG WINDISCH

Die überkommunale Bevölkerungsprognose geht bis ins Jahr 2030 von rund 22'750 Einwohnerinnen und Einwohnern sowie bis 2040 von rund 24'100 Einwohnerinnen und Einwohnern im RAUM BRUGG WINDISCH aus. Ausgehend vom Bevölkerungsbestand per Ende Juli 2018 von rund 18'900 Einwohnern entspricht dies einem Wachstum von rund 1 % pro Jahr. Im Vergleich dazu geht die kantonale Prognose, gemäss kantonalem Richtplan, von einem Wachstum von rund 0.9 % auf rund 23'300 Einwohner bis im Jahr 2040 aus. Die überkommunale Bevölkerungsprognose ist um rund 800 Einwohner höher als jene von Seiten Kanton.

4 Anhang



4.1 Anhang 1: Plan Stand der Erschliessung



Legende

Stand Erschliessung

bebaute Bauzonen

Wohn- und Mischzonen

- baureif
- baureif in 5 Jahren
- langfristige Baureserve

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

baureif

Arbeitszonen

- baureif
- baureif in 5 Jahren

Spezialzonen

- baureif
- Grün- und Freihaltezonen

Gemeinde Windisch Kanton Aargau

Stand Erschliessung 2018
 Dezember 2017
Masstab 1:10'000

06.08.2018 ake / bgj
 D:\GIS_AKE\IBW\BEADAT\PROJEKT\Stand_Erschliessung\Stand_ES_Windisch_180806.mxd

0 100 200 300 400 500 Meter



metron

4.2 Anhang 2: IST Einwohnerdichten der Wohn- und Mischzonen sowie Berechnungen Kapazitäten Windisch

Gemeinde Windisch - Kapazitätsberechnung Bauzonenplan August 2018

Einwohnerkapazität in..	2030 [E]	2040 [E]	Vorgabe Kantonaler Richtplan (Minstdichten E/ha gemäss Raumtyp)	2040
überbauten Gebieten	320	587	Kernstädte / Urbane Entwicklungsräume	
unbebauten Bauzonen (IST)	537	537	überbaute Wohn- und Mischzonen	70 E/ha
überbaute Entwicklungsgebiete (Nachverdichtung)	310	568	unbebaute Wohn- und Mischzonen:	90 E/ha
Neueinzonung	482	482		
Total Einwohnerkapazität	1'650	2'174	Durchschnitt Gemeinde	
Einwohner Wohn- und Mischzonen - EWR Juli 2018	7'530	7'530	Durchschnitt überbaute Gebiete	76 E/ha
Einwohner restliches Baugebiet - EWR Juli 2018	259	259	Durchschnitt unbebaute Gebiete	87 E/ha
Einwohner ausserhalb Baugebiet - EWR Juli 2018	28	28		
Total Einwohnerbestand - EWR Juli 2018	7'817	7'817		
Total Einwohner	9'467	9'991		
Einwohnerprognose Kanton	9'040			

Einwohnerkapazität in überbauten Gebieten

Datum Berechnung: 6. August 2018 / Bauzonenplanentwurf: 6. August 2018

Stand EWR / GWR-Daten: Juli 2018

	bebaute Fläche [ha]	Anzahl Einwohner ist [E]	IST Dichte Februar 2018 [E/ha]	Vorgabe Kanton 2040 [E/ha]	angestrebte Dichte 2040 [E/ha]	Anzahl Einwohner soll [E]	Einwohnerkapazität 2040 [E]
Wohnzone 2	38.67	1'989	51	70	55	2'127	138
Wohnzone 3	10.49	912	87		90	944	32
Wohn- und Arbeitszone 2	5.54	255	46		55	305	50
Wohn- und Arbeitszone 3	7.87	450	57		70	551	101
Wohn- und Arbeitszone 4	0.25	1	4		90	23	22
Kernzone	9.48	511	54		60	569	58
Zentrumszone	6.17	417	68		85	525	108
Erneuerungszone	10.75	1'647	153		155	1'667	20
Zone Campus	3.51	136	39		50	175	39
Zone Kunzareal	3.41	276	81		85	290	14
Zone alte Spinnerei	0.65	69	106	115	75	6	
Total Wohn- und Mischzonen	96.80	6'663	69		75	7'250	587

Einwohnerkapazität in unbebauten Gebieten

Datum Berechnung: 6. August 2018 / Bauzonenplanentwurf: 6. August 2018

Stand EWR / GWR-Daten: Juli 2018

Wohn- und Mischzonen	unbebaute Fläche [ha]	Anzahl Einwohner [E]	IST Dichte Februar 2018 [E/ha]	Vorgabe Kanton 2040 [E/ha]	angestrebte Dichte 2040 [E/ha]	Einwohnerkapazität 2040 [E]
Wohnzone 2	2.31	-	-	90	65	150
Wohnzone 3	1.85	-	-		85	157
Wohn- und Arbeitszone 2	1.43	-	-		60	86
Wohn- und Arbeitszone 3	1.30	-	-		80	104
Kernzone	0.09	-	-		65	6
Zentrumszone	0.38	-	-		90	34
Total Wohn- und Mischzonen	7.36	-	-		73	537

Einwohnerkapazität in überbauten Entwicklungsgebieten (Nachverdichtungszonen)

Datum Berechnung: 8. August 2018 / Bauzonenplanentwurf: 8. August 2018

Stand EWR / GWR-Daten: Juli 2018

Wohn- und Mischzonen	bebaute Fläche [ha]	Anzahl Einwohner [E]	IST Dichte Februar 2018 [E/ha]	Vorgabe Kanton 2040 [E/ha]	angestrebte Dichte 2040 [E/ha]	Anzahl Einwohner soll [E]	Einwohnerkapazität 2040 [E]
Wohnzone 2 Nachverdichtung	17.94	867	48	70	80	1'435	568
Total	17.94	867	48		80	1435	568

Einwohnerkapazität in Neueinzonung

Datum Berechnung: 6. August 2018 / Bauzonenplanentwurf: 6. August 2018

Stand EWR / GWR-Daten: Juli 2018

Wohn- und Mischzonen	unbebaute Fläche [ha]	Anzahl Einwohner [E]	IST Dichte Februar 2018 [E/ha]	Vorgabe Kanton 2040 [E/ha]	angestrebte Dichte 2040 [E/ha]	Einwohnerkapazität 2040 [E]
Wohnzone 3	1.26	-	-	90	110	139
Wohnzone 4	2.13	-	-		115	245
Wohn- und Arbeitszone 4	0.98	-	-		100	98
Total	4.38	-	-		110	482

metron

**Stahlrain 2
Postfach**

**5201 Brugg
Schweiz**

**info@metron.ch
www.metron.ch**

**T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00**