

## ***Gestaltungsplan FH Markthalle, Windisch***

*Planungsbericht vom 12. Mai 2009*

***HRS Hauser Rutishauser Suter AG, Zürich***

**Bearbeitung**

*Barbara Gloor  
Tina Hurni  
Susanne Higgins*

*dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU  
lic. iur., Rechtsanwältin  
Raumplanungszeichnerin*

*Metron Raumentwicklung AG  
Postfach 480  
Stahlrain 2  
CH 5201 Brugg*

*T 056 460 91 11  
F 056 460 91 00  
info@metron.ch  
www.metron.ch*

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1 Planungsgegenstand und Ziele</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass	3
1.2 Heutige Nutzung des Areals	4
1.3 Zielsetzung der Planung	4
1.4 Planungsverfahren	5
1.4.1 Information und Mitwirkung der Bevölkerung	5
1.4.2 Kantonale Vorprüfung	5
1.4.3 Öffentliche Auflage und Einsprachemöglichkeit	5
<b>2 Organisation und Beteiligte</b>	<b>6</b>
<b>3 Ausgangslage und Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
3.1 Ausgangslage	7
3.2 Masterplan	7
3.3 Entwicklungsrichtplan VISIONMITTE (ERP)	8
3.3.1 Geltungsbereich	8
3.3.2 Teilgebiete, Bautypologien und Bauvolumen gemäss ERP 9	
3.3.3 Freiräume und Grünflächen gemäss ERP	9
3.3.4 Nutzungen gemäss ERP	10
3.3.5 Mobilität, Verkehr, Erschliessung und Parkierung gemäss ERP	11
3.3.6 Archäologie, Kultur, Umwelt und Ökologie gemäss ERP	12
3.4 Verkehrssituation	12
3.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	13
3.6 Architekturwettbewerb	15
<b>4 Konzept Gestaltungsplan</b>	<b>18</b>
4.1 Grundsätze zur Bebauung	18
4.1.1 Nordteil: Zone "Campus"	18
4.1.2 Südteil: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen "Hallerbauten"	20
4.1.3 Unterirdische Bauten	20

4.2	<i>Grundsätze zur Erschliessung</i>	22
4.2.1	<i>Anbindung an das übergeordnete Strassennetz für den motorisierten Verkehr</i>	22
4.2.2	<i>Verkehrsführung im Perimetergebiet</i>	22
4.2.3	<i>Anlieferung und Parkierung</i>	25
4.2.4	<i>Anschluss Unterführung Campus Passage</i>	26
4.2.5	<i>Fahrradverbindungen und öffentliche Veloabstellplätze</i>	26
4.2.6	<i>Fusswegverbindungen</i>	26
4.3	<i>Grundsätze zum Freiraum</i>	27
4.3.1	<i>"Campus Forum"/"Campus Terminal"</i>	27
4.3.2	<i>Zwischenzone</i>	28
4.3.3	<i>Übergangszone</i>	28
4.3.4	<i>"Campus Boulevard"</i>	28
4.3.5	<i>"Campus Treppen"</i>	29
4.4	<i>Grundsätze zur Umwelt</i>	30
4.4.1	<i>Ökologische Massnahmen</i>	30
4.4.2	<i>Lärm / Nichtionisierende Strahlung (NIS)</i>	31
<b>5</b>	<b><i>Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten</i></b>	<b>33</b>
5.1	<i>Darstellung / Situationsplan</i>	33
5.2	<i>Allgemeine Bestimmungen</i>	33
5.3	<i>Nutzung und Gestaltung</i>	33
5.4	<i>Freiräume</i>	35
5.5	<i>Erschliessung und Parkierung</i>	35
5.6	<i>Umwelt</i>	36
5.7	<i>Schlussbestimmungen</i>	36

## **1 Planungsgegenstand und Ziele**

### **1.1 Anlass**

Im März 2000 setzten die Gemeinderäte von Brugg und Windisch zur Erarbeitung einer gemeinsamen Strategie im Bachthalenquartier die Arbeitsgruppe «Entwicklung Bahnhofzentrum Brugg-Windisch» ein. Diese erkannte, dass der ursprüngliche Perimeter grösser zu fassen und ein offener Prozess zu initiieren war, an welchem Politiker, Kulturschaffende, Wirtschaftsführer, Grundeigentümer, Vertreter der öffentlichen Hand sowie die Bevölkerung der beiden Gemeinden teilnehmen sollten.

Am 7. Mai 2001 startete der Prozess "VISIONMITTE" mit einem Workshop, dessen hohes Ziel es war, "... eine gemeinsame Sichtweise über die Entwicklung der 'Stadt-Mitte' zu erarbeiten, die als Grundlage für die nächsten Planungsschritte und das Standortmarketing dienen soll."

Am 11. Dezember 2001 stimmte der Grosse Rat nicht nur dem Fachhochschulstandort Brugg-Windisch zu, sondern auch demselben Standort für die Berufsschulen.

Damit hatte das Projekt "VISIONMITTE" seinen Kern gefunden, "den Campus", und ein Entwicklungsprozess von höchster Komplexität und ebensolchem Tempo konnte sofort in Gang gesetzt werden (vgl. zum Ganzen: [www.visionmitte.ch](http://www.visionmitte.ch)).

In einem der ersten Schritte wurde im März 2005 im Rahmen der "VISIONMITTE" ein Masterplan verabschiedet. Gestützt darauf wurde ab April 2005 ein Entwicklungsrichtplan erstellt, der die erwünschte räumliche Entwicklung aufzeigt und die Grundlage für die weiteren Planungs- und Bewilligungsverfahren bildet. Ein Element des Entwicklungsrichtplanes war die Statuierung einer Wettbewerbs- und Sondernutzungsplanpflicht für das vom nun vorliegenden Gestaltungsplan erfasste Markthallenareal.

Anfangs des Jahres 2007 wurde deshalb ein Projektwettbewerb für die Errichtung neuer Räumlichkeiten hauptsächlich für die Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) auf den Baufeldern B und C ausgeschrieben. Am 16. Oktober 2007 wurde das Projekt SALAMANDER des Büros B Architekten und Planer AG, Bern, als Sieger erkoren.

Der Entwicklungsrichtplan und das Projekt SALAMANDER bilden die Grundlage des jetzt vorliegenden Gestaltungsplanes, der die grundeigentümergebundenen Vorgaben für das gesamte Areal definiert.

Gemäss der interkantonalen Vereinbarung betreffend die FHNW sollte der Fachhochschulneubau im Jahr 2011 erstellt sein. Das Projekt steht daher unter einem grossen Zeitdruck.



Abbildung 1: Siegerprojekt SALAMANDER, Visualisierung  
Büro B Architekten und Planer AG

## **1.2 Heutige Nutzung des Areals**

Heute sind die meisten der früheren Bauten auf dem Areal abgerissen und es finden schon ausgedehnte archäologische Grabungen statt, da aus der Römerzeit Überreste von Handwerkerquartieren mit Fachwerkhäusern und Gräber entlang der römischen Ausfallstrassen vermutet werden. Daneben befinden sich heute auf dem Areal verschiedene Strassen (Industriestrasse, Güterstrasse, Bachthalen, Alte Zürcherstrasse, Untere Klosterzelgstrasse und Steinackerstrasse).

## **1.3 Zielsetzung der Planung**

Ziel des vorliegenden Gestaltungsplans ist eine Weiterführung und vertiefte Betrachtung des Entwicklungsrichtplans VISIONMITTE (ERP) unter Berücksichtigung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO).

Der Gestaltungsplan dient der Sicherung einer qualitativ hohen architektonischen und nachhaltigen Planung im Zusammenhang der gesamtheitlichen Betrachtung der "VISIONMITTE" und setzt die Rahmenbedingungen auf hoher städtebaulicher Ebene um. Zudem strebt der Gestaltungsplan eine attraktive Gestaltung für den Langsamverkehr innerhalb der Umgebung an.

Der Gestaltungsplan schafft auch die Voraussetzungen für die Umsetzung des Projekts SALAMANDER. Nachdem dieses aufgrund der rollenden Planung der künftigen Nutzung der Neubauten immer noch vereinzelt Veränderungen unterworfen ist, enthält der Gestaltungsplan zu gewissen Themen (beschränkte) Spielräume für die konkrete Projektierung.

## **1.4 Planungsverfahren**

### **1.4.1 Information und Mitwirkung der Bevölkerung**

Das Mitwirkungsverfahren des Gestaltungsplans FH Markthalle erfolgte vom 31. Juli bis am 1. September 2008. Um die ausgearbeiteten Entwürfe der Bevölkerung näher zu bringen wurde am 11. August 2008 eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Während der öffentlichen Auflage ist eine Mitwirkungsangabe eingereicht worden. Dazu liegt ein separater Mitwirkungsbericht vor.

### **1.4.2 Kantonale Vorprüfung**

Von Ende Februar bis anfangs Juni 2008 fand die provisorische Vorprüfung durch die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau statt. Die Ergebnisse des provisorischen Vorprüfungsberichts vom 2. Juni 2008 als beratende Stellungnahme sind bereits in den vorliegenden Planungsbericht eingeflossen. Mit Bericht vom 04. Mai 2009 wurde der Gestaltungsplan nun definitiv vorgeprüft.

### **1.4.3 Öffentliche Auflage und Einsprachemöglichkeit**

Die öffentliche Auflage ist ..... vorgesehen. Innerhalb der Auflagefrist gingen ..... Einsprachen ein.

..... Inhalt der Einsprachen ..... Berücksichtigung im GP .....

## **2 Organisation und Beteiligte**

Der Gestaltungsplan "FH Markthalle" wurde von der Metron Raumentwicklung AG im Auftrag der HRS Hauser Rutishauser Suter AG, Zürich, und in Zusammenarbeit mit den folgenden Grundeigentümern erarbeitet:

- HRS Hauser Rutishauser Suter AG, Zürich, vertreten durch René Appert respektive Nicolas Dassler (Projektleiter HRS) und René Birri,
- Einwohnergemeinde Windisch, vertreten durch Hanspeter Scheiwiler (Gemeindeamman sowie Stiftungsratspräsident "VISIONMITTE") und Kurt Schneider (Bauverwalter),
- Staat Aargau, vertreten durch Reto Candinas (BVU, Abt. Raumentwicklung), Olivier Dinichert (BKS, Stab Hochschulen) und Christoph Bader (DFR, Abt. Hochbauten).

Neben den Grundeigentümern waren auch Walter Tschudin (Gesamtprojektleiter "VISIONMITTE"), die Architekten Michael Schmid und Jelli Thomann (Büro B Architekten und Planer AG, Bern) sowie Stefan Zinniker (Bauverwalter-Stellvertreter der Stadt Brugg) am Planungsprozess beteiligt.

Das Lärmgutachten und die Abklärungen betreffend nichtionisierende Strahlung wurden durch die Metron Verkehrsplanung AG, Brugg, erstellt.

### 3 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

#### 3.1 Ausgangslage

Das Perimetergebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 3,4 Hektaren stellt nur eine Teilfläche des Gebietes dar, das vom Masterplan und vom ERP erfasst wird. Auf allen Seiten schliessen weitere Flächen an, die zum Orientierungs- oder Interessensinhalt des Masterplans bzw. zum Bearbeitungsperimeter oder zumindest zum Betrachtungsperimeter des ERP gehören. Das Perimetergebiet darf deshalb nicht isoliert beplant werden, sondern muss in die Nachbarflächen eingebettet werden. Das Areal des vorliegenden Gestaltungsplans liegt zentral im Masterplan und im ERP und stellt das Bindeglied zwischen den Gemeinden Windisch und Brugg dar. Zudem bedarf diese Fläche insbesondere hinsichtlich des Verkehrs einer besonders intensiven Betrachtung. Während im Osten die Zürcherstrasse (K 117) mit dem Kreisell Bachthalen angrenzt, stösst das Perimetergebiet im Norden direkt an die Anlagen der SBB. Im nördlichen Bereich ist zudem der Bau der neuen Nordumfahrung Windisch (NK 118) geplant. Schliesslich wird das Areal von verschiedenen Fuss- und Radverkehrsverbindungen gequert.

#### 3.2 Masterplan

Am 30. März 2005 verabschiedete die VISIONMITTE den Masterplan Campus, in dessen Zentrum der Perimeter des vorliegenden Gestaltungsplans liegt.

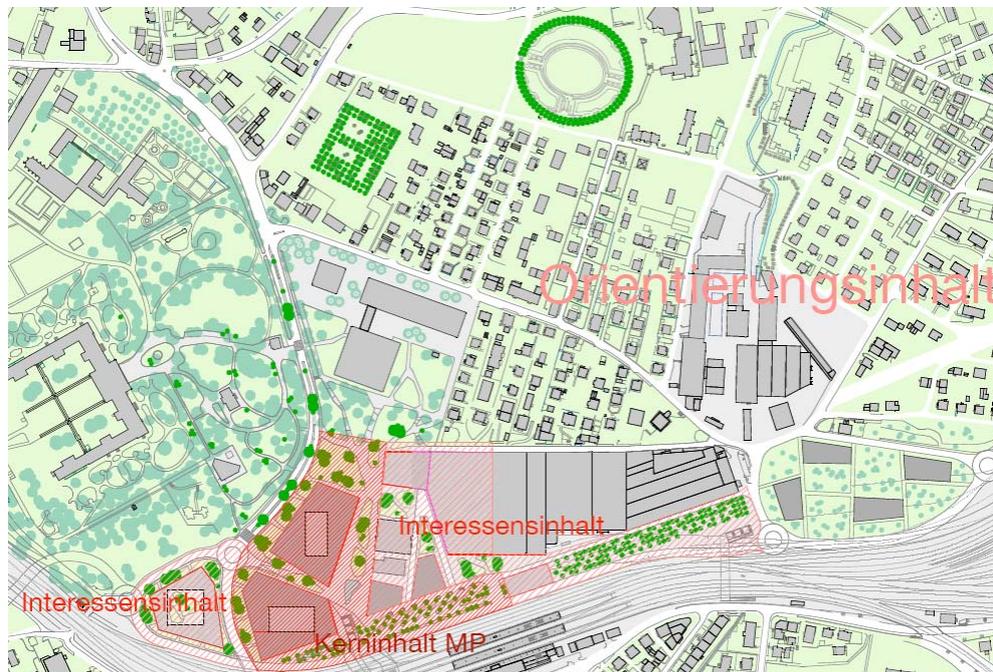


Abbildung 2: Situationsplan Masterplan Campus März 2005

Der Masterplan ist in drei Teile gegliedert: den Orientierungsinhalt, den Interessensinhalt und den Kerninhalt Masterplan. Die im Perimeter des vorliegenden Gestaltungsplan lie-

gende Fläche gehört zum Kerninhalt des Masterplans. Dieser umfasst planerische, städtebauliche und gestalterische Vorgaben, die für den nachfolgenden Entwicklungsrichtplan (vgl. unten Ziffer 3.3) zwingende Rahmenbedingungen darstellen. Es werden die Themen Hochbauten, öffentlicher Raum und Verkehr beschrieben. Der Kerninhalt definiert für die Hochbauten bereits Baufelder, Nutzungsdichte und Nutzungsverteilung. Ferner entwickelt der Masterplan die Gestaltung des öffentlichen Raums aus dem Königsfelder Park und dem landschaftlichen Landmark beim Amphitheater Vindonissa mit dem Ring aus Säulenpappeln. Die landschaftlichen Qualitäten von Windisch sollen bis an den Bahnhof geführt werden. Der öffentliche Raum soll durch öffentliche Erdgeschossnutzungen belebt und sowohl mit gewerblichen als auch öffentlichen Nutzungen belegt werden. Zum Thema Verkehr beschreibt der Masterplan einen Endausbau, der auf der Realisierung der neuen Nordumfahrung Windisch (NK 118) entlang der Gleisanlagen basiert.

### 3.3 Entwicklungsrichtplan VISIONMITTE (ERP)

#### 3.3.1 Geltungsbereich

Der ERP (Stand 7. März 2006) umfasst ein weiträumiges Gebiet um den Bahnhof Brugg sowie die Fachhochschule Nordwestschweiz Aargau und ist in einen Bearbeitungs- und einen Betrachtungsperimeter eingeteilt. Für den Bearbeitungsperimeter enthält der ERP alle zentralen Randbedingungen für die angestrebte Entwicklung. Seine Festlegungen zum Betrachtungsperimeter beschränken sich auf die Schnittstellen.

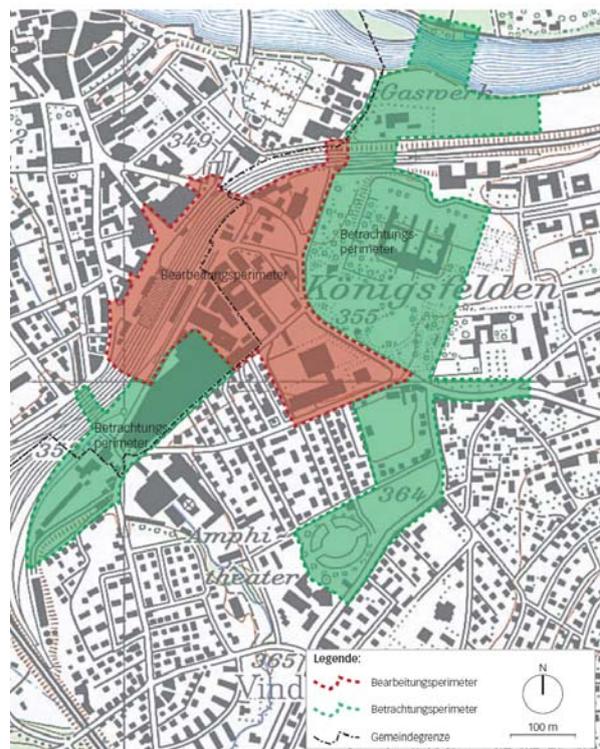


Abbildung 3: Ausschnitt ERP VISIONMITTE, S. 5

### 3.3.2 Teilgebiete, Bautypologien und Bauvolumen gemäss ERP

Der Perimeter des vorliegenden Gestaltungsplanes umfasst die Teilflächen "Campus" und "Campus Treppen" gemäss ERP. Der ERP hält hinsichtlich der gewünschten Überbauung Folgendes fest (ERP, S. 8):

"Campus" (Teilgebiet 1)

Die neuen Nutzungen (...) in Teilgebiet 1 werden in zwei nicht rechtwinklig angeordneten, eckigen, starken und eigenständigen Baukörpern mit geraden Fassaden konzentriert. Innenhöfe sind denkbar. Die eingetragenen Pflichtbaulinien dienen der Platzgestaltung und der Orientierung im Gebiet (...). Die Fassaden der neuen Gebäude sind auf diese Linien zu stellen. Lücken sind möglich. Die Gebäudehöhe beträgt ca. 24 m ab Niveau Forum und muss auf der Pflichtbaulinie eingehalten werden. Zusätzliche Attikas sind in diesem Teilgebiet nicht möglich (Ausnahme: technische Räume). Die Fassaden zu den öffentlichen Plätzen und Wegsystemen hin sind so auszugestalten, dass öffentliche EG-Nutzungen möglich sind. Die (provisorische) Zufahrt zum Bahnhofsgelände ist zu sichern (...). Für das Gebiet besteht eine Wettbewerbs- und Sondernutzungsplanpflicht.

"Campus Treppen" (Teilgebiet 2)

In einem Wettbewerbsverfahren soll die Verträglichkeit einer allfälligen Nutzungserweiterung mit dem Umfeld (z. B. Höhenbegrenzung, Situierung, Gestaltung) geprüft werden. Der Gestaltung der bestehenden Hangkante ist besondere Beachtung zu schenken (...). Die Trasseefreihaltung für die Nordumfahrung Windisch auf der unteren Klosterzelgstrasse (Wohnquartier bis Einfahrt Zürcherstrasse) wird im Kantonalen Richtplan geregelt."



Abbildung 4: Ausschnitt ERP VISIONMITTE, S. 7

### 3.3.3 Freiräume und Grünflächen gemäss ERP

Der ERP statuiert, dass die Erstellung der öffentlichen Freiräume, d.h. die der Öffentlichkeit voll zugänglichen Platzanlagen inklusive der Fuss- und Radwege, grundsätzlich zeitgleich mit der Umnutzung und Neuüberbauung des Perimeters zu erfolgen hat. Sind die

öffentlichen Flächen gebaut, werden sie in das Eigentum der öffentlichen Hand überführt, welche danach für den Unterhalt und die Erneuerung zuständig ist. Im Einzelnen hält der ERP Folgendes fest (ERP, S. 11):

"Hauptplatz "Campus Forum" (FO)

Für die Identifikation des Gebietes, als Eingang zur Fachhochschule sowie als Eintritt ins Gebiet und für ein erlebbares städtisches Leben ist der Hauptplatz ("Campus Forum") des neuen Campus Areal wesentlich. Der als durchgrünter Stadtraum konzipierte Platz ist in seiner Form definiert. Neben den Grünanlagen sind auch Wasserflächen für den Platz denkbar. Die öffentlichen Erdgeschossdienstleistungen der Teilgebiete 1, 3 und 4 werden vom "Campus Forum" her erschlossen.

"Campus Treppen" (Tr)

Die "Campus Treppen" zwischen dem neuen Campusgebiet und den bestehenden Hallerbauten inszenieren die topografische Geländekante. Mit verschiedenen Wegführungen wird die Verbindungsfunktion erfüllt. Zudem dienen die "Campus Treppen" als Begegnungs- und Verweilort. Die "Campus Treppen" können in einen Baukörper eingebunden, aber auch als Teil der Parkgestaltung ausgebildet sein. Die vorgelagerte Platzanlage dient als Verbindungsplatz zwischen dem Campus Areal und dem historischen Königsfelder Park. Der Platz ist deshalb locker als Stadtgrün durch ähnliche Baumarten wie im Königsfelder Park auszugestalten. Die Gestaltung des Platzes nimmt mit dem angrenzenden Übergang über den "Campus Boulevard" Bezug zum Königsfelder Park (...)."

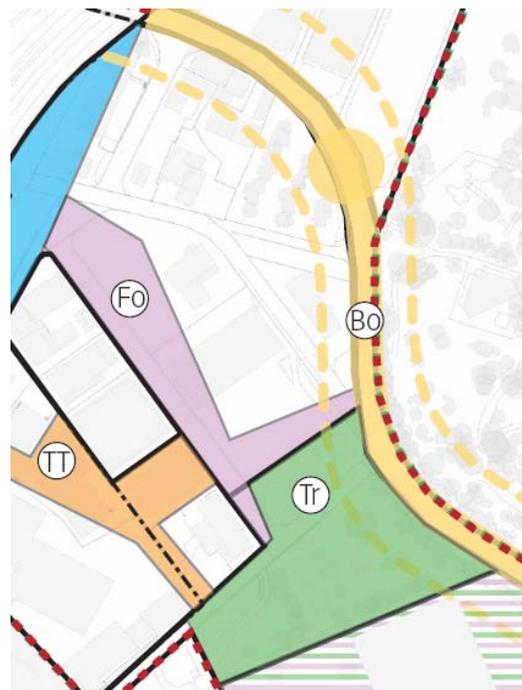


Abbildung 5: Ausschnitt ERP VISIONMITTE, S. 5

### 3.3.4 Nutzungen gemäss ERP

Der ERP sieht für das ganze Perimetergebiet des vorliegenden Gestaltungsplanes Nutzungen im Bereich Bildung, Dienstleistungen, Büro, Gewerbe, Kultur und Freizeit vor. Zusätzlich wird für das Teilgebiet 1 mit den Baufeldern B und C Wohnen als notwendige Nutzung definiert.

Betreffend die Nutzungsdichte sieht der ERP für das nördliche Teilgebiet mit den Baufeldern B und C eine maximale Bruttogeschossfläche von 55'000 m<sup>2</sup>, für den Teil "Campus Treppen" eine solche von 3'000 m<sup>2</sup> vor. Zudem wird ein minimaler Nutzungsanteil Kultur/Freizeit/Verkauf/Gastro von 5% für die Gesamtfläche vorgesehen. Der Anteil Wohnen darf im nördlichen Teilgebiet 10% nicht unterschreiten.

Bezüglich der Nutzungsanordnung sieht der ERP die publikumsorientierten Nutzungen im nördlichen Teilgebiet entlang der öffentlichen Freiräume im Erdgeschoss vor (vgl. zum Ganzen: ERP, S. 13 ff.).

**3.3.5 Mobilität, Verkehr, Erschliessung und Parkierung gemäss ERP**

Die Anbindung des Perimetergebietes soll gemäss ERP mittel- bis langfristig über die neue Nordumfahrung Windisch (NK 118) entlang der Gleise über den neuen Kreisel Bachthalen erfolgen. Bis die Nordumfahrung Windisch (NK 118) gebaut werden kann, wird das Gebiet provisorisch direkt über den Kreisel Bachthalen ab der Zürcherstrasse K 117 erschlossen.

Die vom ERP vorgesehene arealinterne Erschliessung und das Parkierungskonzept sind aus dem unten eingefügten Übersichtsplan ersichtlich.

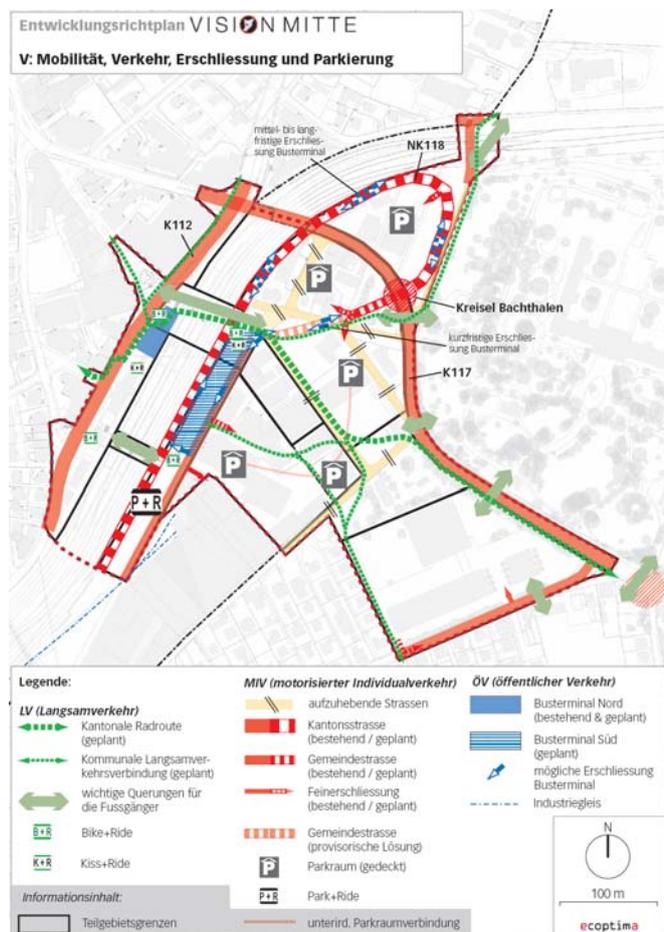


Abbildung 6 : Ausschnitt ERP VISIONMITTE, S. 16

### **3.3.6 Archäologie, Kultur, Umwelt und Ökologie gemäss ERP**

Der ERP nennt in den Bereichen Archäologie, Kultur, Umwelt und Ökologie folgende Ziele (ERP, S. 20 ff.):

- Im ganzen Gebiet des ERP werden Überreste der römischen Siedlung Vindonissa vermutet. Die archäologischen Funde und Baustrukturen sollen erhalten und publikumsgerecht präsentiert werden.
- Neubauten und bestehende Bauten, die wesentlich verändert werden, haben den Immissionsgrenzwert III einzuhalten, was durch Tempo 30-Zonen, geeignete Gestaltung der Zürcherstrasse sowie durch geschickte Grundrissanordnung und Nutzungsverteilung innerhalb der Gebäude erreicht werden soll.
- In ökologischer Hinsicht verlangt der ERP vernetzte Grünräume mit standortgerechter und artenreicher Vegetation und möglichst grosse unversiegelten Freiflächen.
- Der ERP statuiert einen reduzierten Energieverbrauch, eine effiziente Energienutzung und den Einsatz von erneuerbaren Energieträgern. Der MINERGIE-Standard soll eingehalten werden. Gleichzeitig ist gemäss ERP aus Luftimmissionsgründen auf Einzelfeuerungsanlagen zu verzichten.
- Die Beleuchtung ist gemäss ERP so zu konzipieren, dass sie zu keinen negativen ökologischen Auswirkungen führt.

### **3.4 Verkehrssituation**

Heute ist das Perimetergebiet mit zahlreichen Strassen durchzogen (Steinackerstrasse, Untere Klosterzelgstrasse, Alte Zürcherstrasse, Güterstrasse). Über dieses Strassennetz werden nicht nur die innerhalb des Perimeters gelegenen Liegenschaften, sondern auch die westlich angrenzenden Nachbarn, insbesondere die Kabelwerke Brugg AG und die SBB, erschlossen.

Es ist geplant, die gesamte Erschliessung neu zu konzipieren und das Gebiet neu an das übergeordnete Strassennetz anzubinden. Als erstes Element wurde 2008 der neue Kreis Bachthalen gebaut, über den das Gebiet künftig, d.h. nachdem die Baufelder B und C überbaut sind, hauptsächlich erschlossen wird. In zwei weiteren Schritten soll die Zürcherstrasse K 117 abschnittsweise ausgebaut und umgestaltet werden. Ihre bisher sehr trennende Wirkung soll mittels geeigneter Gestaltung gemildert werden. Der Ausbau des letzten Abschnitts südlich des Kreisels Bachthalen entlang des Perimetergebiets des vorliegenden Gestaltungsplanes ist für die Jahre 2011/12 vorgesehen. Die Einmündungen Güterstrasse, Alte Zürcherstrasse und Untere Klosterzelgstrasse in die Zürcherstrasse K 117 werden im Endzustand aufgehoben werden.

Nördlich des Gestaltungsplangebietes ist der Bau der Nordumfahrung Windisch (NK 118) geplant, welche die beiden neuen Kreis Bachthalen im Osten und Süssbach im Westen

verbinden wird. Mit der Realisierung der Nordumfahrung Windisch (NK 118) und dem Anschluss an den Kreisel Süssbach ist die Erschliessung des Areals der Kabelwerke Brugg AG - abgesehen von ausnahmsweisen Schwersttransporten - direkt über den Kreisel Süssbach bzw. die Nordumfahrung Windisch (NK 118), d.h. nicht mehr über das Perimetergebiet, sicherzustellen.

Südlich der Gleisanlagen der SBB ist der Bau eines neuen Busterminals geplant, der den bisherigen Terminal auf der Nordseite des Bahnhofs Brugg entlasten soll. Seine Erschliessung soll zunächst über das Perimetergebiet erfolgen. Später wird die Zu- und Wegfahrt der Busse via die neue Nordumfahrung Windisch (NK 118) erfolgen.



Abbildung 7: Nordumfahrung Windisch (NK 118) Verbindung Kreisel Bachthalen und Süssbach, Planausschnitt: Gerber+Partner, Bauingenieure und Planer AG

### 3.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Aufgrund der Ergebnisse des ERP wurde die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Windisch am 24. Oktober 2007 ein erstes Mal teilrevidiert. Der nördliche Teil des Gestaltungsplanperimeters wurde der Zone "Campus" zugewiesen, der südliche Teil der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen "Hallerbauten". Das ganze Gebiet wurde mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Der östliche Teil der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen "Hallerbauten" entlang der Zürcherstrasse K 117 wurde zudem als lärmvorbelastet gekennzeichnet. Für die Zone "Campus" legten die §§ 9, 13 und 48 BNO die maximale Bruttogeschossfläche (88'500 m<sup>2</sup>), die maximale Höhenkote (376.130 m.ü.M.), die zulässigen Nutzungen (inkl. Minimalanteil Wohnen bzw. Kultur/Freizeit/Verkauf/Gastronutzung), die Energieversorgung, Grundaussagen zur Parkierung, die Lärmempfindlichkeitsstufe III sowie ein Verbot von Einkaufszentren und Fachmärkten fest.

Für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen "Hallerbauten" wurden in den §§ 9 und 18 BNO lediglich Vorgaben betreffend die Nutzung (FHNW bzw. für Ausbildung und For-

schung) und die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemacht. Für die übrigen Festlegungen hinsichtlich minimaler Nutzungsanteile, Freiräume, Grünflächen etc. wird mit Hinweis auf den ERP als massgebliche Grundlage ins Gestaltungsplanverfahren verwiesen.

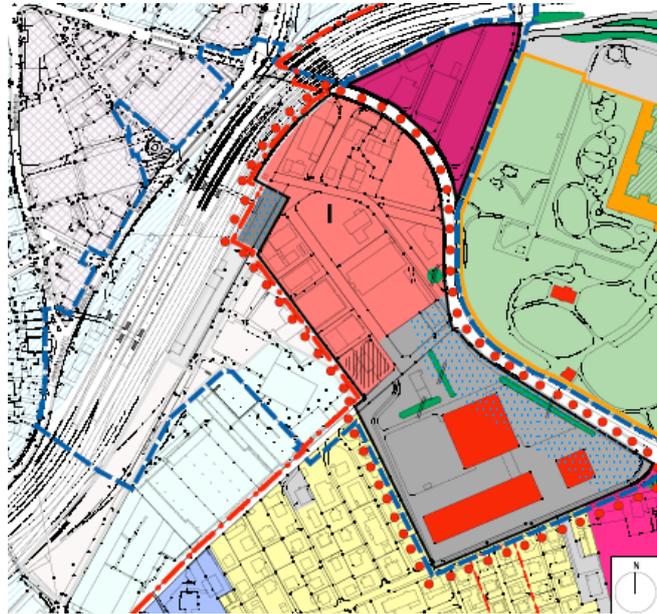


Abbildung 8: Ausschnitt aktueller Bauzonenplan, Windisch

Während der Dauer der Arbeiten zum Gestaltungsplan zeigte sich, dass sich die bisherigen Vorschriften betreffend das Verbot eines Einkaufszentrums in der Zone "Campus" in wirtschaftlicher Hinsicht enorm negativ auf das beabsichtigte Neubauprojekt für die Fachhochschule auswirkten, so dass die Realisierung des Campus an sich in Frage stand. Aus diesem Grund wurde eine weitere Änderung der BNO vorgenommen. Neu darf in der Zone "Campus" ein Einkaufszentrum mit 3'000 m<sup>2</sup> realisiert werden, während zusätzliche 2'000 m<sup>2</sup> Einkaufsflächen auf Einheiten à maximal 800 m<sup>2</sup> zu verteilen sind. Insgesamt sind nun Einkaufsflächen von insgesamt höchstens 5'000 m<sup>2</sup> zulässig. Am 25. Juni 2008 stimmte der Einwohnerrat Windisch der entsprechenden Teiländerung von § 13 BNO zu. Die Genehmigung der Änderung durch die kantonalen Behörden ist bereits erfolgt.

Schliesslich musste eine Änderung in Bezug der Höhenregelung vorgenommen werden. Durch die Zuweisung der Pädagogischen Hochschule der Fachhochschule Nordwestschweiz zu den Baufeldern B und C und den damit verbundenen neuen Qualitätsansprüchen an die zu erstellenden Räume hat sich die Höhenkote von 376.130 m.ü.M. als grosses Realisierungsrisiko erwiesen: Die erforderlichen Raumhöhen vermindern die Anzahl der möglichen Geschosse. Eine Reduktion um ein Geschoss hat aufgrund der Wirtschaftlichkeit und Flächenreduktion weit reichende Folgen für die Inbetriebnahme und den neuen Fachhochschulstandort. Daher soll auf Antrag der Bauherrschaft und des Mieters (Kanton Aargau, Departement Finanzen und Ressourcen, Abteilung Immobilien) die Bau- und Nutzungsordnung entsprechend revidiert und damit die Realisation des Gesamtprojektes gesichert werden. Neu ist nun eine Höhenkote von 377.60 m.ü.M. vorgesehen. Im März 2009 wird der Einwohnerrat Windisch über die entsprechende Teiländerung von § 9

BNO beschliessen. Die Genehmigung der Änderung durch die kantonalen Behörden steht noch aus.

### 3.6 Architekturwettbewerb

Gestützt auf die Vorgaben des ERP wurde im Februar 2007 für die Neubauten auf den Baufeldern B und C ein anonymer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren ausgeschrieben. Aufgrund der Ergebnisse im Präqualifikationsverfahren wurden zehn Teams zur Teilnahme bestimmt. Die Wettbewerbsaufgabe lautete wie folgt (vgl. Wettbewerbsprogramm, S. 11):

"Gemäss dem abgegebenen Grundlagenplan umfasst der Wettbewerbsperimeter die Teilgebiete 1: Campus, 2: Campus-Treppe sowie den Anschluss an die Campus-Passage.

Im Teilgebiet 1 soll innerhalb der Baufelder B + C das Raumprogramm gemäss Anhang A realisiert werden. Hier sollen die öffentlichen Bereiche der FHNW, der Stadtsaal Brugg sowie weitere Drittnutzungen wie Läden, Cafés und Wohnen einen lebendigen Schwerpunkt bilden. Arbeiten und Begegnen steht im Zentrum der neuen Hochschule. Die Bauten für die FHNW erfordern hohe architektonische Qualität. Die Hochschule soll sich als neue Institution im 21. Jahrhundert manifestieren, die Gebäude sollen in diesem Sinne eine Cooperate Identity unterstützen.

Nebst der sorgfältigen Gestaltung der Bauten ist auch der Gestaltung der öffentlichen Räume sowie der Anschlüsse zu den angrenzenden Teilen (Haller Bauten, Unterführung) höchste Beachtung zu schenken."

Am 16. Oktober 2007 wurde das Projekt SALAMANDER des Büros B Architekten und Planer AG, Bern, als Sieger erkoren.



Abbildung 9: Siegerprojekt SALAMANDER, Büro B Architekten und Planer AG, Bern

Im Bericht des Preisgerichts wird zum Siegerprojekt Folgendes festgehalten (vgl. Bericht des Preisgerichts, S. 17 f.):

## **"Projekt Nr. 8: Salamander"**

Die tragende Idee des Konzeptes beruht auf einer Überlagerung von zwei Systemen. Zum einen wird das vorgegebene städtebauliche Gestaltungskonzept fast wörtlich übernommen und zum anderen wird es im Inneren mit einem orthogonalen Raum- und Konstruktionssystem konfrontiert. Dieses Verhalten kennt und schätzt man von den barocken Pariser Stadtvillen des 17. Jahrhunderts. Die Folge daraus sind interessante Aussenraumfolgen und unabhängige Raumdispositionen im Innern.

Zwei in den Obergeschossen verbundene sechsgeschossige Volumen geben dem Campus seine erlebbare Identität. Mit zwei grossen offenen und fünf überdeckten Innenhöfen entsteht eine sehr gut belichtete Raumsituation im Innern, welche zugleich die Orientierung in der inneren Zirkulation bestimmt. Entsprechend dem klaren Aufbau der einzelnen Geschosse gliedert sich das Gebäude in der Vertikalen in ein überhöhtes Erdgeschoss mit Publikumsnutzungen, in vier Obergeschosse mit Unterrichtsräumen und in ein Dachgeschoss mit dem geforderten Wohnanteil. Der architektonische Ausdruck fasst diese Vielfalt auf überzeugende Art zusammen und bildet einen wesentlichen Beitrag zur Identität des neuen Quartiers.

Die Gestaltung der öffentlichen Aussenräume und der Bezug zum Bahnhof und dem historischen Park sind logisch aus dem räumlichen Konzept abgeleitet. Der Terrainsprung zum Hallerbau sowie auch beim Forum kann in der vorgeschlagenen Art jedoch nicht überzeugen.

Das verbal formulierte Freiraumkonzept verfügt eigentlich über eine selbstverständliche Logik und Nachvollziehbarkeit. Insbesondere eine konzentrierte Verbindung der Areale beidseitig der Zürcherstrasse ist überlegt und richtig positioniert. Dagegen hinterlassen die aufgezeigten Umsetzungsansätze eine grosse Verunsicherung. Der Forumsplatz ist reusenartig verstellt; die versprochenen Sichtbezüge fehlen. Das als verbindendes Element gedachte Parkstück zwischen Hallerbauten und neuem Campus entfaltet ein stark trennendes Eigenleben und bleibt als Fragment auf der Linie Bahnhof-Windisch hängen. Die Restfläche zum Kreisel Bachthalen wird nicht bewältigt.

Die Erschliessung für den Fahrverkehr funktioniert. Auch wenn bei der Wegfahrt grosser Fahrzeuge noch Probleme bestehen, liegt die Anlieferung für das Gebäude B richtig. Die Zu- und Wegfahrt zur zweigeschossigen Tiefgarage über zwei richtungsabhängige Rampen behindern den Bus- und Zubringerverkehr nicht.

Die Nutzungsverteilung im Erdgeschoss mit dem abgesenkten und von oben belichteten Stadtsaal in einem, mit Mensa, Restaurant, Ausstellung, Laden und Bibliothek im anderen Gebäude, macht Sinn und ergibt ein aktives Leben auf dieser wichtigen Ebene. Beide Gebäudeteile können vom Wetter geschützt verbunden werden. Die grosszügig gedeckten Eingangsbereiche liegen richtig und der Raumbedarf in dieser multifunktionalen Zone für Foyer und Erschliessung wurde erkannt.

Interessant bei der Organisation der vier Unterrichtsgeschosse ist die mittlere Erschliessungszone mit der grosszügigen Treppenanlage und den Arbeitsplätzen, welche eine Kommunikation über sämtliche Ebenen ermöglicht. Auch wenn die resultierenden Raumformen im Betrieb zu erhöhten Anforderungen führen, besticht das differenzierte Angebot. Mit der klaren Trennung von tragenden und trennenden Elementen ist eine hohe Flexibilität ausnahmslos gut belichteter Räume gegeben.

Die andere Welt auf dem Dach mit den fünfzig Wohnungen verspricht eine hohe Wohnqualität. Über zwei unabhängig funktionierende Vertikalverbindungen wird dieses labyrinthartige Geflecht erschlossen. Jede Wohnung besitzt ihren privaten Aussenraum. Dieses Element ermöglicht den nordorientierten Wohnungen auch die entsprechende Belichtung.

Ein nicht leicht zu lösendes Problem bildet die Erweiterung und Reservefläche in diesem Konzept. Auf Grund der vorliegenden Pläne sind die funktionalen und volumetrischen Konsequenzen nicht nachvollziehbar. Diese Situation hat direkte Folgen auf die Wirtschaftlichkeit. Das Projekt weist die zweitgrösste Geschossfläche auf,

hohe Vergleichswerte, aber einen günstigen BKP 2/m<sup>3</sup> SIA 116 Wert aus. Ohne eine Volumenreduktion ist die Realisierbarkeit nicht gegeben.

Der Vorschlag überzeugt auf der konzeptionellen Ebene. Sowohl städtebaulich wie auch im inneren Aufbau sowie der Funktionalität verspricht die Arbeit einen wesentlichen Beitrag zum neuen Hochschulquartier zu leisten.

## **Bemerkungen zur überarbeiten Projekt**

Die Überarbeitung hat in allen kritisierten Teilen des Projektes wesentliche Verbesserungen gebracht. Zum Beispiel:

- Nachweis einer möglichen Etappierung
- Änderungen an den Raumgeometrien führen zu besseren Möglichkeiten der Raumbewirtschaftung
- Reduktion des zu hohen Raumvolumens ohne Verlust an Raumqualität

Insgesamt eine gelungene Überarbeitung, welche die Qualitäten des Projektes beibehält und auf die kritisierten Punkte positiv reagiert."

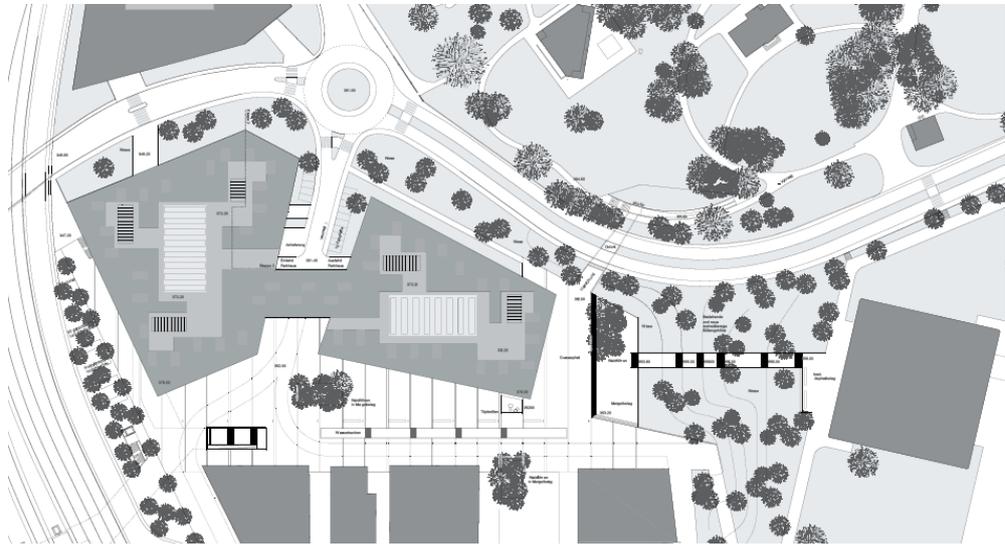


Abbildung 9: Projekt SALAMANDER, Situationsplan, Büro B Architekten und Planer AG, Bern

## **4 Konzept Gestaltungsplan**

Die Vorgaben und das Grundkonzept des ERP und des Siegerprojekts des Architekturwettbewerbs wurden in einen Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften überführt.

### **4.1 Grundsätze zur Bebauung**

#### **4.1.1 Nordteil: Zone "Campus"**

##### **Baufelder B und C**

Die Bebauung im nördlichen Teilgebiet der Zone "Campus" gliedert sich für Hochbauten in die Baufelder B und C. Deren Lage wurde gegenüber dem ERP in geringfügigem Ausmass dem Projekt SALAMANDER angepasst und nach Süden verschoben. Der Anschluss zwischen den beiden Baufeldern an den Kreisel Bachthalen ist davon aber nicht tangiert. Zur Sicherung des Trassees der künftigen Nordumfahrung Windisch (NK 118) wurde nördlich des Baufeldes B gestützt auf das derzeitige Projekt der Nordumfahrung Windisch (NK 118) der Freihaltebereich Nordumfahrung Windisch (NK 118) geschaffen. Entlang der künftigen Nordumfahrung Windisch (NK 118) ist im Bereich "Campus Terminal" für Hochbauten der Kantonsstrassenabstand gemäss § 111 Abs. 1 lit. a BauG von 6 m einzuhalten. In begründeten Fällen kann dieser Strassenabstand unterschritten werden, wobei dafür allerdings die Zustimmung der kantonalen Fachstellen, insbesondere der Abteilung Verkehr des Departements für Bau, Verkehr und Umwelt, erforderlich ist. Für die unterirdischen Bauten muss dieser Abstand aus betrieblichen Gründen auf 3 m reduziert werden (vgl. unten Ziff. 4.1.3).

Wie eingangs des vorliegenden Berichts bereits erwähnt, sind die Planungen hinsichtlich der künftigen Nutzung der Neubauten auf den Baufeldern B und C und damit natürlich auch hinsichtlich des exakten Raumprogramms im Zeitpunkt der Verfassung des vorliegenden Berichts noch nicht abgeschlossen. Erst am 2. Juli 2008 beschloss der Regierungsrat des Kantons Aargau, dass auch das Raumprogramm der Pädagogischen Hochschule nicht wie zuvor geplant auf dem Areal der Psychiatrischen Klinik Königsfelden, sondern ebenfalls im neuen Campus im Markthallenareal integriert werden solle. Somit müssen neu rund 4'500 m<sup>2</sup> Nutzfläche für die Pädagogische Hochschule in den Neubauten auf den Baufeldern B und C realisiert werden. Dies hat zur Folge, dass im jetzigen Zeitpunkt noch gewisse Unsicherheiten bezüglich der genauen Dimension der Neubauten auf den Baufelder B und C bestehen. Es ist daher möglich, dass im Verlaufe des Verfahrens des Gestaltungsplans FH Markthalle noch geringfügige Anpassungen zur exakten Lage und Dimension der Baufelder B und C vorgenommen werden müssen, die sich aber im vorgegebenen Rahmen der BNO zu halten haben.

Entsprechend dem Projekt SALAMANDER erlaubt der vorliegende Gestaltungsplan in den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften (SNV) die oberirdische bauliche Verbindung der Bauten auf den Baufeldern B und C, wobei das Verbindungsstück eine maximale Tiefe von 24 m aufweisen darf und um mindestens 10 m von den Fassaden zurückver-

setzt sein muss. Durch diese Limitierungen wird vermieden, dass zwischen den Baufeldern B und C ein eigentlicher Tunnel entsteht und die Fassaden der Bauten auf den Baufeldern B und C vom Verbindungsbau tangiert werden. Um die Durchfahrt der Transporte insbesondere zur Kabelwerke Brugg AG zu ermöglichen, muss - entsprechend den Angaben der Kabelwerke Brugg AG - der Verbindungsbau ein Lichtraumprofil von mindestens 5.2 m einhalten (vgl. § 4 Abs. 2 SNV).

Damit der angestrebte städtische Platz geschaffen werden kann, müssen die Fassaden der Bauten auf den Baufeldern B und C an die Pflichtbaulinien entlang des neuen Platzes gesetzt werden. Um dem Umstand, dass im jetzigen Zeitpunkt das genaue Mass der Baute noch nicht bekannt ist, gerecht zu werden, lässt § 4 Abs. 3 SNV zu, dass die Fassaden entlang der Pflichtbaulinien um maximal 2 m zurückversetzt werden können. Sie müssen jedoch in jedem Fall in einer ungebrochenen Flucht verlaufen, damit sie - wie bereits im ERP vorgesehen - den neuen Platz klar einfassen. Entlang den Pflichtbaulinien müssen die Fassaden aus demselben Grund eine Höhe von mindestens 376 m.ü.M. erreichen (vgl. § 4 Abs. 3 SNV).

Entsprechend den Vorgaben des ERP wird die maximale Nutzung auf den Baufeldern B und C (inkl. der oberirdischen baulichen Verbindung) auf eine anrechenbare Bruttogeschossfläche von 55'000 m<sup>2</sup> begrenzt (§ 5 Abs. 1 SNV). Die zulässigen Nutzungen (Bildung, Dienstleistung, Gewerbe, Wohnen, Kultur/Freizeit, Verkauf/Gastronomie) und die minimalen Nutzungsanteile (5% Kultur/Freizeit/Verkauf/Gastro, 10% Wohnen) ergeben sich aus § 13 BNO. Die Berechnung dieser minimalen Nutzungsanteile erfolgt über alle Bauten in der Zone "Campus" zusammen, nicht für jede Baute gesondert (§ 5 Abs. 2 SNV). Im Sinne der Belebung des Platzes wird in § 5 Abs. 3 SNV zudem festgelegt, dass entlang der Pflichtbaulinien im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen angesiedelt werden müssen.

Aufgrund der Forderung des ERP nach einer qualitativ hochstehenden Gestaltung der Bauten und der Freiräume wird in § 13 SNV eine Wettbewerbspflicht statuiert. Dieser wurde mit dem eingangs dargestellten Architekturwettbewerb bereits nachgelebt. Die Bauten sind allseitig von öffentlichen Freiräumen umgeben, so dass sie keine Rückseite aufweisen. Alle Fassaden und auch die Dächer sind deshalb in derselben hohen Gestaltungsqualität auszuführen. Insbesondere sind die Bauten so zu gestalten, dass sie sich gut in ihre Umgebung einpassen, publikumsfreundlich sowie einladend wirken und den Besucher bzw. die Besucherin durch ihre Architektur selbstverständlich leiten. Die Fassaden müssen ruhig gegliedert und in Bezug auf Farben und Materialien zurückhaltend gestaltet werden. Die verwendeten Materialien sind so zu wählen, dass keine störenden Effekte wie beispielsweise übermässige Reflexionen auftreten (§ 4 Abs. 4 SNV).

### ***"Campus Terminal"***

Im nördlichsten Abschnitt des Perimeters entlang der künftigen Nordumfahrung Windisch (NK 118) befindet sich der Bereich "Campus Terminal". Er stellt das wichtige Verbindungsstück zwischen dem durch die geplanten Neubauten gebildeten Platz, dem eigentlichen Forum, und der Unterführung zum Bahnhof und nach Brugg dar. Um die ge-

wünschte Aussenraum- bzw. Aufenthaltsqualität des Platzes zu erhöhen, sind in diesem Bereich Lärmschutzbauten im Unterabstand zur künftigen Nordumfahrung Windisch (NK 118) zulässig, sofern die kantonalen Fachstellen, insbesondere der Abteilung Verkehr des Departements für Bau, Verkehr und Umwelt, zustimmen. Diese Lärmschutzbauten können allenfalls mit einer Überdeckung des Aufgangs aus der Unterführung oder Unterständen für Zweiräder kombiniert werden. Neben der Lärmschutzfunktion dienen diese Bauten zudem als optischer Abschluss des Platzes.

#### **4.1.2 Südteil: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen "Hallerbauten"**

Der Südteil des Perimetergebiets in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen "Hallerbauten" wird entsprechend dem ERP als "Campus Treppen" bezeichnet. Hinsichtlich der zulässigen baulichen Nutzung werden in § 8 SNV die maximal zulässige Bruttogeschossfläche auf 3'000 m<sup>2</sup> beschränkt und ein minimaler Nutzungsanteil Kultur/Freizeit/Verkauf/Gastro von 5% festgesetzt. Weitere Vorgaben gibt der Gestaltungsplan in Bezug auf die bauliche Nutzung nicht, da im jetzigen Zeitpunkt seitens des Kantons Aargau als Grundeigentümer keine Vorstellungen dazu vorhanden sind. Um den Anforderungen des ERP hinsichtlich der qualitativ hochstehenden Gestaltung auch in diesem Gebiet nachzukommen, gilt auch hier die Wettbewerbspflicht von § 13 SNV. Wie soeben unter Ziffer 4.1.1 erwähnt, wurde dieser mit dem im Jahr 2007 durchgeführten Wettbewerb - abgesehen von der Errichtung einer Baute mit 3'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche - nachgekommen.

#### **4.1.3 Unterirdische Bauten**

##### **Allgemeines**

Unterirdische Bauten sind in erster Linie innerhalb der Baufelder B und C sowie im zusätzlichen, durch entsprechende Baulinien gekennzeichneten Baufeld für unterirdische Bauten zulässig. Neben der Einstellhalle der Bauten auf den Baufeldern B und C sollen durch den Gestaltungsplan weitere unterirdische Bauwerke ermöglicht werden. Zum einen können im Bereich des Baufelds C und der westlich angrenzenden Flächen unterirdische Bauten für ein mögliches Einkaufszentrum genutzt werden. Ferner kann die erwähnte Einstellhalle - ausgehend von der südwestlichen Ecke des Baufeldes C - mit der geplanten Einstellhalle im westlich des Perimeters gelegenen Baufeld D (Tower) verbunden werden. Die baulichen Voraussetzungen dazu müssen im Perimetergebiet bereits beim Bau auf dem Baufeld C sichergestellt werden (vgl. § 9 Abs. 2 und § 20 Abs. 2 SNV). Das Baufeld für unterirdische Bauten ist so gross gezogen, dass auch die direkte Verbindung des Neubaus auf dem Baufeld B mit der Unterführung "Campus Passage" möglich wird. Gegenüber der künftigen Nordumfahrung Windisch (NK 118) haben unterirdische bauten einen Strassenabstand von 3 m einzuhalten.

### Archäologie

Da im ganzen Perimetergebiet Überreste der römischen Siedlung Vindonissa vermutet werden, setzt die Ausführung aller unterirdischer Bauten voraus, dass zuvor die Grabungen der Kantonsarchäologie durchgeführt und abgeschlossen werden (vgl. §§ 3 und 7 des Dekrets über den Schutz von Kulturdenkmälern [Denkmalschutzdekret] vom 14. Oktober 1975). Die unterirdischen Bauten werden durch die möglichen archäologischen Funde also nicht verhindert (Ausnahme: Töpferöfen; vgl. dazu unten Ziff. 4.3.1), unter Umständen aber verzögert. Bereits jetzt laufen weitgreifende Grabungsarbeiten. Vor allem im westlichen und nördlichen Teil des Perimetergebiets befinden sich aber Flächen, die allenfalls von unterirdischen Bauten tangiert werden, aber noch nicht archäologisch untersucht sind.

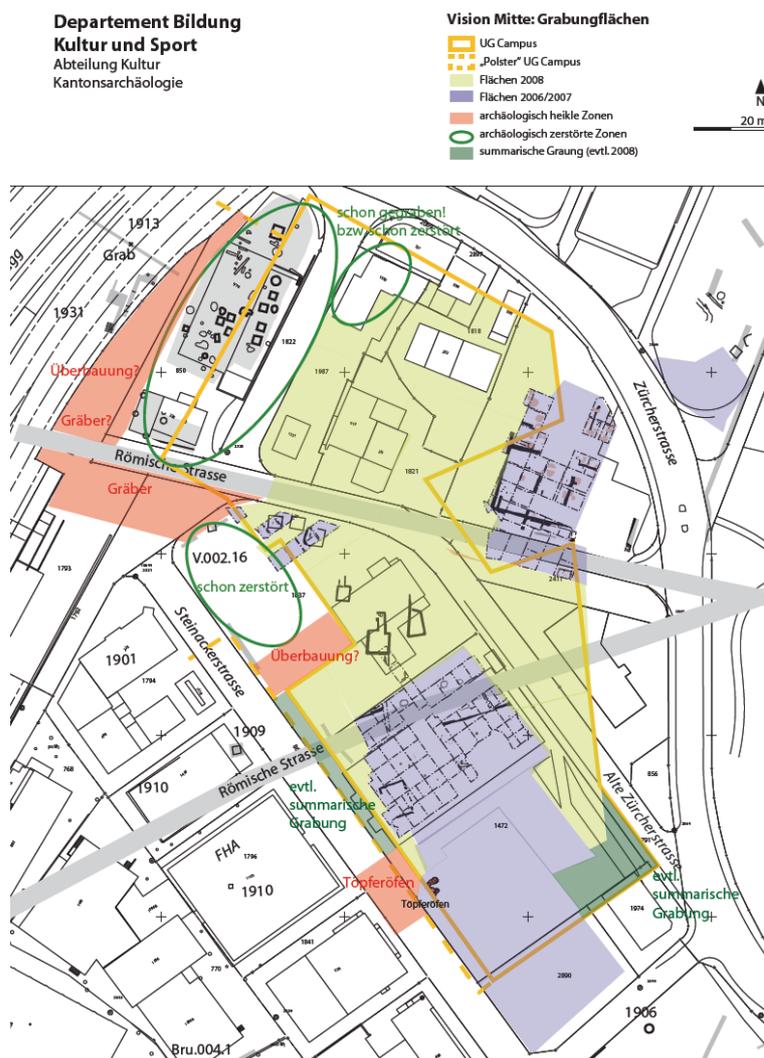


Abbildung 10: Übersicht Grabungsflächen, Stand 1. Juli 2008, Kantonsarchäologie

### **Werkleitungen**

Durch das Perimetergebiet führen zahlreiche Werkleitungen (Versorgungsleitung Erdgas, regionaler Abwasserkanal, Swisscom Haupttrasse, Elektrisch etc.). Im Gestaltungsplan wurde deshalb der Freihaltebereich Werkleitungen eingetragen, innerhalb dessen keine unterirdischen Bauten errichtet werden dürfen, welche die Werkleitungen beeinträchtigen.

## **4.2 Grundsätze zur Erschliessung**

### **4.2.1 Anbindung an das übergeordnete Strassennetz für den motorisierten Verkehr**

Die Neukonzeption des Perimetergebiets erfordert eine neue Anbindung an das übergeordnete Strassennetz, das derzeit seinerseits neu gestaltet wird. Gemäss den Angaben der zuständigen kantonalen Fachstelle wird zunächst die östlich an das Perimetergebiet angrenzende Zürcherstrasse K 117 umgestaltet. Auf der Höhe der Zwischenzone zwischen den Baufeldern B und C wurde der neue Kreisel Bachthalen bereits errichtet. In zwei weiteren Schritten wird die Zürcherstrasse dann abschnittsweise ausgebaut und umgestaltet. Für einen späteren Zeitpunkt ist schliesslich der Bau der Nordumfahrung Windisch (NK 118) im Norden entlang der Gleise der SBB geplant (vgl. oben Ziff. 3.3).

Die künftige Haupteinschliessung des Perimetergebiets erfolgt über den Kreisel Bachthalen (§ 17 Abs. 1 SNV). Damit nicht kategorisch ausgeschlossen wird die Zufahrt im Nordwesten von der Industriestrasse und Südwesten von der Unteren Klosterzelgstrasse her. Verboten wird aber sowohl für den motorisierten Verkehr als auch für den Langsamverkehr eine andere Ein-/Ausfahrt von der Übergangszone in die Zürcherstrasse als jene über den Kreisel Bachthalen. Nur in seltenen Ausnahmefällen (Servicearbeiten der Swisscom an ihrer Schaltzentrale, Notfälle) ist künftig die direkte Ein-/Ausfahrt von der Übergangszone in die Zürcherstrasse erlaubt. Die Übergangszone ist deshalb baulich so auszugestalten, dass die tägliche Ein-/Ausfahrt ausgeschlossen ist (§ 17 Abs. 2 SNV). Die heutige Einfahrt von der Unteren Klosterzelgstrasse in die Zürcherstrasse K 117 wird gestützt auf die kantonale und kommunale Verkehrsplanung und den ERP längerfristig aufgehoben.

### **4.2.2 Verkehrsführung im Perimetergebiet**

Die Verkehrsführung im Perimetergebiet wird sich entsprechend dem Fortgang der Überbauung des Perimetergebiets wie folgt entwickeln:

#### **Phase 1**

Während der Bauphase auf den Baufeldern B und C muss die Verbindung Industriestrasse - Zürcherstrasse K 117 insbesondere für die öffentlichen Busse, die den Bahnhof Brugg von Süden her bedienen, und die Kabelwerke Brugg AG gesichert sein. In dieser

Zeit kann der Verkehr von der Industriestrasse über die Steinackerstrasse und die Untere Klosterzelgstrasse in die Zürcherstrasse (und umgekehrt) geleitet werden.

## Phase 2

Sobald der Kreisels Bachthalen und die Bauten auf den Baufeldern B und C realisiert sind, erfolgt der Anschluss an die Zürcherstrasse K 117 wie oben unter Ziffer 4.2.1 beschrieben über den Kreisels Bachthalen. Auch die Zu- und Wegfahrt zu bzw. von den westlich der Steinackerstrasse bestehenden Bauten ausserhalb des Perimeters hat dannzumal über den Kreisels Bachthalen zu geschehen, solange diese Bauten bzw. sie ersetzende Neubauten nicht mit einer rückwärtigen Erschliessung versorgt sind (§ 18 Abs. 2 SNV). Ebenso muss eine gewisse Entleerung der Unteren Klosterzelgstrasse für Schwertransporte, die Güter in das Klosterzelgquartier und dort vor allem an den Rosenweg liefern, via das Perimetergebiet und den Kreisels Bachthalen möglich bleiben, da ein anderer Wegfahrtsweg aufgrund der ungünstigen Geometrien hauptsächlich des Rosenwegs unmöglich ist.



Abbildung 11: Verkehrsführung während der Phase 2

## Phase 3

Sobald die Nordumfahrung Windisch (NK 118) realisiert sein wird, kann das Perimetergebiet von Verkehr entlastet werden. Sowohl die Versorgung der Kabelwerke Brugg AG als auch die Anbindung des neuen Busterminals Süd wird dann zumal über die Nordumfahrung Windisch (NK 118) möglich sein. Ausgenommen sind aber in jedem Fall Schwertransporte (60 Tonnen) der Kabelwerke Brugg AG, die aufgrund der grossen Wendekreise nur via den Kreisell Bachthalen und über das Perimetergebiet geführt werden können. Weitere Ausnahmen wie die Zufahrt zum Bahnhof auf der Südseite (Park+Ride, Kiss+Ride, Taxi) sind denkbar. Zugelassen werden müssen zudem die oben beschriebene Zu- und Wegfahrt zu den westlichen Nachbarn und ausnahmsweise die Wegfahrt aus dem Klosterzelgquartier. Das dann zumal geltende Regime wird gemäss § 18 Abs. 4 SNV in Absprache mit den zuständigen kantonalen und kommunalen Fachstellen und aufgrund der bis zu diesem Zeitpunkt erfolgten Entwicklung des gesamten Gebietes neu festzulegen sein.

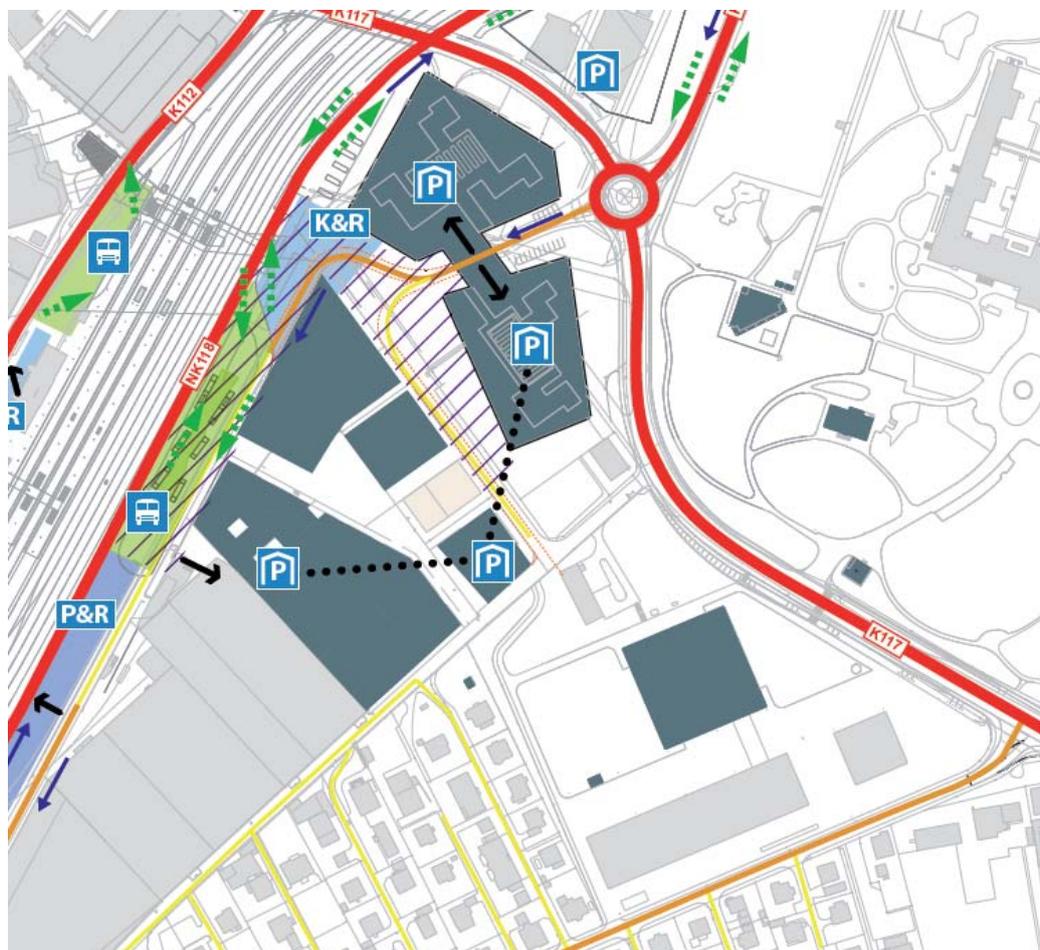


Abbildung 12: Verkehrsführung während der Phase 3

### 4.2.3 Anlieferung und Parkierung

Die gesamte Parkierung ist unterirdisch zu organisieren (§ 20 Abs. 1 SNV). Die Berechnung der notwendigen Parkplätze ist aufgrund des konkret angestrebten Nutzungsmischs im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf § 48 BNO mit reduziertem Bedarf gemäss VSS-Norm vorzunehmen, wobei aber höchstens 295 Parkplätze realisiert werden dürfen. Die Ein- und Ausfahrt in die bzw. aus der Einstellhalle ist im Bereich der Zwischenzone und damit möglichst nah am übergeordneten Verkehrsnetz vorgesehen. Für den Endausbau des gesamten Gebietes des ERP ist in der Einstellhalle die Verbindung zu der im Baufeld D Tower vorgesehenen Einstellhalle baulich sicherzustellen, so dass eine Zu- und Wegfahrt dannzumal auch via den Kreisel Bachthalen erfolgen könnte (§ 20 Abs. 2 SNV). Die Parkierungsanlage muss bewirtschaftbar ausgestaltet werden und einer Mehrfachnutzung zugänglich sein. Ferner muss sie in ein Parkleitsystem eingebunden werden können, mit dem auch der öffentliche Verkehr bevorzugt behandelt werden kann. Das entsprechende Konzept, das auch den allfälligen Anschluss an die Einstellhalle des Baufeld D (Tower) zu berücksichtigen hat, muss mit dem Baugesuch eingereicht werden (§ 20 Abs. 4 SNV).

Die Anlieferung zu den Bauten auf den Baufeldern B und C kann unterirdisch über die Einstellhalle oder - insbesondere mit Lastwagen - oberirdisch in der Zwischenzone erfolgen; entsprechende Anlagen wie beispielsweise eine Lieferrampe können in der Zwischenzone realisiert werden. Ebenfalls zulässig sind in der Zwischenzone und dem Bereich "Campus Terminal" Kurzzeitparkplätze bzw. Abstellbereiche ausschliesslich für den Güterumschlag (gelbe Bodenmarkierung z.B. für Kurierdienste etc.). Die Zu- und Wegfahrt zu bzw. von diesen Parkplätzen hat aber das Ein- und Ausfahrtsverbot einzuhalten, das im Situationsplan auf einer Länge von rund 18 m ab aussenkant Kreisel entlang der Fahrbahn eingetragen ist. Auf diese Weise kann die Rückstaugefahr auf den Kreisel minimiert und dessen Blockierung verhindert werden. Aus demselben Grund muss für die Anlieferungsanlagen genügend Manövriertfläche abseits der eigentlichen Durchfahrtsfläche vorgesehen werden, damit der Verkehr - insbesondere der öffentliche Busverkehr - nicht durch manövrierende Anlieferungsfahrzeuge aufgehalten wird (§ 18 Abs. 2 SNV). Um Suchverkehr im Perimetergebiet auszuschliessen, dürfen darüber hinaus keine Kurzzeitparkplätze (Weisse Zone für 30 Minuten) oberirdisch angeordnet werden.

Neben der oben beschriebenen Anlieferung dürfen die gewerblichen Nutzflächen im Erdgeschoss der Bauten auf den Baufeldern B und C (inklusive Mensa der FHNW) und im Bereich "Campus Treppen" auch oberirdisch über die Bereiche "Campus Forum" bzw. "Campus Terminal" beliefert werden. Ebenso zulässig sind Fahrten durch die genannten Bereiche für den technischen Unterhalt der Gebäude. Diese Zufahrt soll aber zeitlich beschränkt werden, damit die Aufenthaltsqualität des geplanten Platzes durch anliefernde Fahrzeuge nicht übermässig beeinträchtigt wird. § 17 Abs. 4 SNV schafft eine gesetzliche Grundlage für ein vom Gemeinderat zu erlassendes Reglement, das die genauen Modalitäten wie zeitlichen Befristungen, konkrete Bestimmung der Abstellbereiche und dergleichen als Grundlage für eine entsprechende Signalisation im Detail regelt.

#### **4.2.4 Anschluss Unterführung Campus Passage**

Das Perimetergebiet schliesst im Norden unmittelbar an die Gleisanlagen der SBB an. Im westlichen Bereich befindet sich bereits heute die Bahnhofunterführung. Im ERP wird dieses Gebiet mit "Campus Passage" bezeichnet (vgl. oben Ziff. 3.2.2). Diese Verbindung zum Bahnhofplatz Brugg ist im ERP zum Ausbau vorgesehen, so dass die Verbindung für den Langsamverkehr attraktiver wird. Die durch die Gleisanlagen hervorgerufene Trennung von Windisch und Brugg soll damit aufgeweicht werden.

#### **4.2.5 Fahrradverbindungen und öffentliche Veloabstellplätze**

Über das Perimetergebiet führt die kantonale Radroute R 530. Das Projekt zum Ausbau der Zürcherstrasse K 117 enthält eine entsprechende Abbiegespur, welche diese Radroute auf das Perimetergebiet bringt. Die Verbindung führt zur Unterführung "Campus Passage" und muss bei der Gestaltung des Platzes berücksichtigt werden. Neben der kantonalen ist eine kommunale Radroute von der Industriestrasse bzw. von der Unterführung "Campus Passage" über die Zwischenzone zum Kreisel Bachthalen sicherzustellen (§ 19 Abs. 3 SNV).

Zur Förderung des nicht-motorisierten Verkehrs ist auch eine ausreichende Anzahl von Velo-Abstellplätzen erforderlich. Bereits im ERP wurden entsprechende Berechnungen angestellt. Nötig sind zum einen Abstellplätze für die Studentenschaft und die Beschäftigten der Fachhochschule, für die Kunden der gewerblichen Nutzungen und für die Wohnnutzung in den Baufeldern B und C (§ 20 Abs. 5 SNV). Daneben sieht das Konzept des ERP auch vor, dass in der Nähe der Bahnhofunterführungen, d.h. auch bei der Unterführung "Campus Passage", genügend öffentliche Veloabstellplätze zur Verfügung gestellt werden. Diese sind im Bereich "Campus Terminal" vorgesehen (§ 10 Abs. 1 SNV) und sind gut zugänglich, sicher und witterungsgeschützt zu gestalten (§ 10 Abs. 3 SNV).

#### **4.2.6 Fusswegverbindungen**

Das Perimetergebiet befindet sich unmittelbar neben dem Bahnhof Brugg und verbindet die Gemeinde Windisch und die Stadt Brugg. Es ist daher für Fussgänger und Fussgängerinnen möglichst attraktiv und durchlässig zu gestalten. Im Gestaltungsplan sind die Anschlusspunkte der Fussgängerverbindungen, die durch das Perimetergebiet geführt werden müssen, eingetragen und in § 19 Abs. 1 SNV beschrieben. Hervorzuheben ist neben dem Anschluss an die Unterführung "Campus Passage" insbesondere die Verbindung zum Königsfelder Park, deren Anbindung im Grenzbereich "Campus Forum" / "Campus Treppen" sicherzustellen ist. Diese Verbindung soll zusammen mit der Neugestaltung der Zürcherstrasse deren bisherige Trennwirkung mildern.

Nachfolgend ist eine Übersicht der gesamten Fuss- und Radverkehrsverbindungen dargestellt.

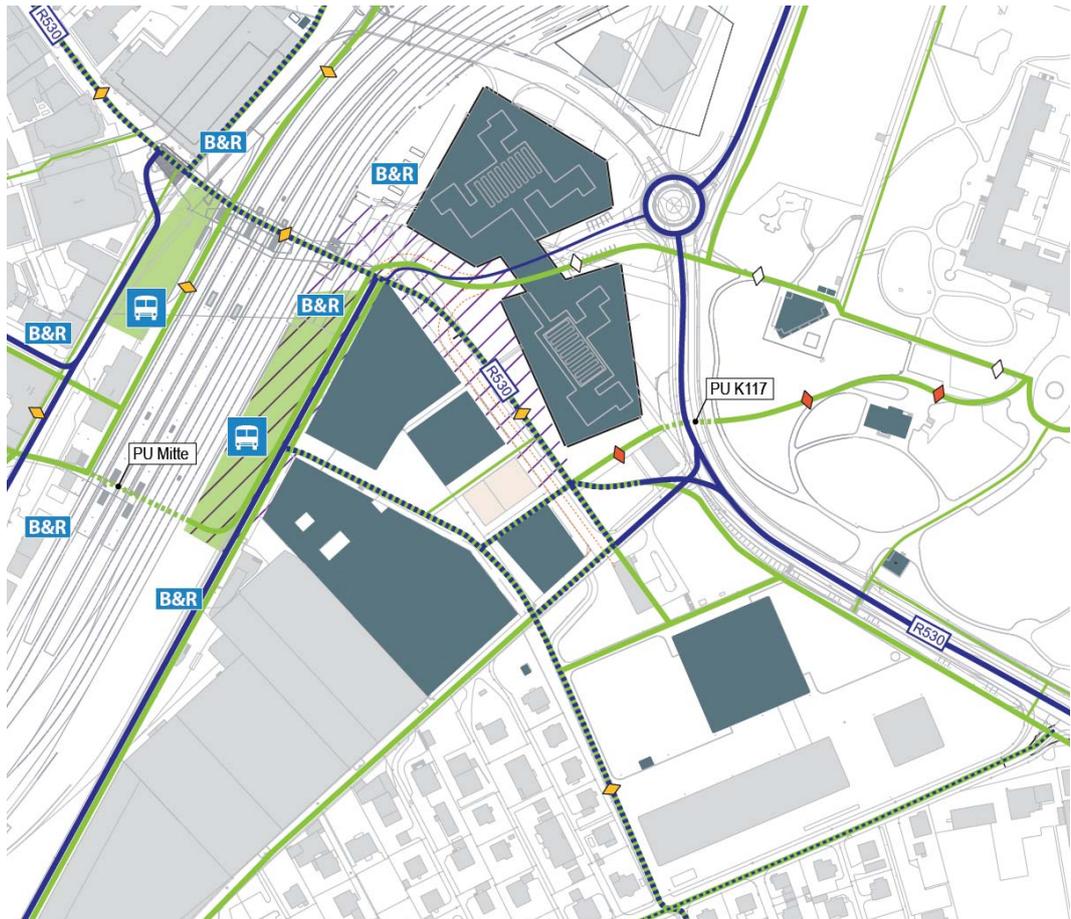


Abbildung 13: Übersicht der Fuss- und Radverkehrswegverbindungen

### 4.3 Grundsätze zum Freiraum

Auch im Zusammenhang mit dem Thema der Freiräume hat der vorliegende Gestaltungsplan die Vorgaben des ERP in eine grundeigentümergebundene Form zu gießen.

#### 4.3.1 "Campus Forum"/"Campus Terminal"

Der Bereich "Campus Forum" bildet das Zentrum des gesamten Gebiets und seine Gestaltung ist daher von elementarer Wichtigkeit. Zusammen mit den grossen, starken Bauten auf den Baufeldern B und C und später auch den Bauten auf den westlich des Perimetergebiets gelegenen Baufeldern G + H bzw. D Tower, die ihn begrenzen, schafft er die Identität des ganzen Perimetergebiets. Es soll eine städtische Situation geschaffen werden, wo die unterschiedlichsten Nutzungen nebeneinander und miteinander genügend Raum haben. Auch wenn die Steinackerstrasse zumindest mittelfristig erhalten bleibt und das Gebiet regelmässig vom motorisierten Individualverkehr (MIV) beansprucht wird, ist mittels geeigneter Gestaltung, Bepflanzung und Möblierung ein lebendiger Ort mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen (§ 14 Abs. 1 SNV). Der Platz ist als Mischverkehrsfläche und Begegnungszone zu gestalten und entsprechend zu signalisieren (§ 14 Abs. 2 SNV). Besonderes Augenmerk ist auf die Einpassung an die angren-

zenden Flächen zu legen. Gewisse archäologische Funde aus der Römerzeit (Töpferöfen) sind zudem möglichst zu erhalten und öffentlich erlebbar zu machen (§ 14 Abs. 3 SNV).

Im Norden grenzt der Bereich "Campus Terminal" an. Hier können öffentliche Veloabstellplätze und Abstellbereiche für die Anlieferung und den technischen Gebäudeunterhalt platziert sowie Lärmschutzbauten errichtet werden. Im Übrigen ist seine Gestaltung an jene des "Campus Forum" anzulehnen.

#### **4.3.2 Zwischenzone**

Die Zwischenzone ist zur Hauptsache eine Verkehrszone. Auch diese Fläche ist als Mischverkehrsfläche zu gestalten, wobei darauf zu achten ist, dass der Langsamverkehr sicher zirkulieren kann. Auch wenn hier die Einfahrt zur Einstellhalle, Anlagen für die Anlieferung und Kurzzeitparkplätze für Güterumschlag geplant sind, muss mittels geeigneter Gestaltung darauf hingewirkt werden, dass keine "Hinterhofatmosphäre" aufkommt.

#### **4.3.3 Übergangszone**

Die Übergangszone verbindet die Baufelder B und C mit der Zürcherstrasse und dem Park Königsfelden. Sie ist so auszugestalten, dass die Trennungswirkung der Zürcherstrasse gemildert wird. Die Übergangszone kann untergeordnete Aussenraumnutzungen der Baufelder B und C wie beispielsweise Abstellplätze für Zweiräder aufnehmen. Es gilt der gesetzliche Strassenabstand von § 111 Abs. 1 lit. a BauG von 6 m, innerhalb dessen keine betriebsnotwendigen Anlagen platziert werden dürfen. Auch im Hinblick auf das Verbot der direkten Zufahrt von der bzw. in die Zürcherstrasse sind zudem Abstellplätze für Motorfahrzeuge ausgeschlossen. Zudem sind in einem Abstand von 4 m von der Zürcherstrasse keine Geländemodulationen zulässig.

#### **4.3.4 "Campus Boulevard"**

Die Zone "Campus Boulevard" überlagert die Zwischenzone und den Bereich "Campus Treppen" entlang der Zürcherstrasse K 117. Sie soll zu einem freundlichen Empfang im Perimetergebiet beitragen und dieses optisch mit dem Königsfelder Park verbinden.



Abbildung 14: Illustration Masterplan Campus März 2005

#### 4.3.5 "Campus Treppen"

Neben der baulichen Nutzung (max. BGF 3'000 m<sup>2</sup>) dient der Bereich "Campus Treppen" vor allem der Verbindung des neuen "Campus Forum" mit den bestehenden Hallerbauten und dem anschliessenden Wohnquartier im Süden sowie dem Park Königsfelden im Osten. Das gegen Süden ansteigende Gelände soll inszeniert und als attraktiver Begegnungs- und Verweilort ausgestaltet werden. Auch hier ist darauf zu achten, dass die Gestaltung sorgfältig auf die benachbarten Flächen abgestimmt wird. Da seitens des Grundeigentümers (Kanton Aargau) noch keine konkreten Nutzungsvorstellungen vorliegen, können im Gestaltungsplan noch keine konkreteren Vorgaben gemacht werden. Hinsichtlich der Gestaltung und der Anliegen des Langsamverkehrs muss daher im Baubewilligungsverfahren ein entsprechendes Konzept vorgelegt werden.



Abbildung 15: Illustration Gesamtkonzept ökologischer Ausgleich VISIONMITTE vom 11.03.2006, S. 16

## 4.4 Grundsätze zur Umwelt

### 4.4.1 Ökologische Massnahmen

Der Perimeter liegt mitten im Siedlungsgebiet von Brugg und Windisch. Der Ort mit seinen teilweise umgenutzten Industrie-, Handels- und Dienstleistungsgebäuden weist einen städtischen Charakter auf, der durch die vorgesehene künftige Nutzung noch deutlich verstärkt wird. Die Anforderungen an den ökologischen Ausgleich sollen mit diesen urbanen Qualitäten vereinbar sein, sollen sie unterstützen resp. verstärken.

Die Massnahmen zum ökologischen Ausgleich dienen gleichermassen auch der Aufenthaltsqualität, richten sich in ihrer Ausgestaltung nach den Grundsätzen einer städtischen Gestaltung und schränken die vielseitigen und sich verändernden Nutzungsansprüche nicht unnötig ein.

Das Gestaltungsplangebiet liegt direkt neben dem Königsfelder Park. Diese bedeutende Parkanlage weist hohe ökologische Werte auf, von denen das Gestaltungsplangebiet profitieren kann (Einwanderung von Arten, Vernetzung in die umliegenden Wohnquartiere). Die Wohnsiedlungen im Süden sind gut durchgrünt. Mit dem Bahntrasse und angrenzenden trocken-warmen Lebensräumen grenzt ein weiterer ökologisch potenziell wertvoller Lebensraumtypus direkt ans Gebiet. Diese "Trockenstandort-Vernetzungsachse" kann innerhalb des Perimeters mit nährstoffarmen, gut besonnten Flächen sinnvoll ergänzt werden.

Bäume, Baumgruppen, Alleen erfüllen zugleich ökologische Anforderungen und dienen der Aufenthaltsqualität und der Identität städtischer Gebiete. Daher steht das Anlegen von Baumstrukturen im Vordergrund aller Massnahmen in den Freiräumen. Die grossen und teilweise nicht anderweitig genutzten Dachflächen bieten sich für ökologisch wertvolle Dachbegrünungen an.

Grobkonzept zum ökologischen Ausgleich



Abbildung 16: Illustration Gesamtkonzept ökologischer Ausgleich VISIONMITTE vom 11.03.2006, S. 11

#### **4.4.2 Lärm / Nichtionisierende Strahlung (NIS)**

Hinsichtlich der Lärmsituation und der Belastung des Perimeters mit nichtionisierender Strahlung wurde ein separates Gutachten erarbeitet (Metron, Schlussbericht Gestaltungsplan FH Markthalle Windisch, Abklärungen zu Lärm und nichtionisierender Strahlung, 04.03.2008). Im Folgenden werden dessen wichtigste Ergebnisse festgehalten. Details sind dem Gutachten zu entnehmen.

##### **Bahnlärm**

Im Perimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe III, so dass tagsüber der Immissionsgrenzwert 65 dB(A) zur Anwendung gelangt. Nachts gilt der Immissionsgrenzwert von 55 dB(A). Das Lärmgutachten hat hinsichtlich des Bahnlärms ergeben, dass die berechneten Immissionswerte auf allen Stockwerken deutlich unter den oben genannten Grenzwerten liegen. Auch eine allfällige Verschiebung der Gleisachse Richtung Süden würde nicht zu einer Überschreitung der Grenzwerte führen.

##### **Strassenlärm**

Auch hinsichtlich des Strassenlärms gelten die oben genannten Immissionsgrenzwerte von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts. Die detaillierte Beurteilung der Lärmimmissionen ist abhängig von der definitiven Anordnung der Räume bzw. der Nutzung. Wo Wohnnutzungen geplant sind, sind die Tages- und Nacht-Immissionsgrenzwerte in jedem Fall einzuhalten. Wo dagegen betriebliche Nutzungen geplant sind, kommt ein um 5 dB(A) erhöhter Grenzwert zur Anwendung. In den Räumen der Fachhochschule sind lediglich die Tages-Grenzwerte einzuhalten, da davon ausgegangen wird, dass zwischen 22.00 und 06.00 Uhr kein Hochschulbetrieb besteht.

Im Lärmgutachten wurde die Verkehrssituation ohne und mit der künftigen Nordumfahrung Windisch (NK 118) untersucht. Es zeigt, dass die relevanten Grenzwerte bereits vor dem Bau der Nordumfahrung Windisch (NK 118) entlang der Zürcherstrasse für Wohn- und Hochschulnutzungen Tag und Nacht auf allen Höhen überschritten werden. Nach dem Bau der Nordumfahrung Windisch (NK 118) wird sich die Situation für das Baufeld C voraussichtlich leicht verbessern, so dass die Grenzwerte nur noch nachts für Wohnnutzungen überschritten sein werden. Für das Baufeld B ergibt sich dannzumal aber entlang der Bahngleise bzw. eben entlang der Nordumfahrung Windisch (NK 118) ein Verschärfung der Lage, denn der Immissionsgrenzwert wird tagsüber und nachts für Wohn- und im nördlichen Abschnitt auch für Hochschulnutzungen auf allen Höhen überschritten sein.

Aufgrund der Erkenntnisse der Lärmberechnungen wurde in § 23 der Sondernutzungsvorschriften Bestimmungen aufgenommen, welche definieren, dass Bauten entlang der Zürcherstrasse bzw. der Bahngleise lärmgerecht zu konzipieren seien.

## ***Nichtionisierende Strahlung (NIS)***

Die von den SBB durchgeführten Messungen an zwei Standorten an der exponiertesten Ecke des Baufeldes B haben ergeben, dass der Anlagengrenzwert nach NISV eingehalten werden kann. Daraus kann geschlossen werden, dass für das ganze Perimetergebiet kein NIS-Problem besteht. Details dazu können dem entsprechenden Gutachten entnommen werden.

## **5 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten**

Nachfolgend werden die Sondernutzungsvorschriften des Gestaltungsplanes im Einzelnen erläutert.

### **5.1 Darstellung / Situationsplan**

Im Gestaltungsplan wird zwischen Genehmigungsinhalt und Orientierungsinhalt unterschieden. Die als Genehmigungsinhalt bezeichneten Elemente sind verbindlich. Sie legen den Spielraum fest, innerhalb welchem sich das Projekt bei der Baueingabe bewegen darf. Die im Orientierungsinhalt aufgeführten Elemente zeigen rein informell und beispielhaft die dem Gestaltungsplan zugrunde liegenden Überlegungen zu einer möglichen Projektentwicklung.

### **5.2 Allgemeine Bestimmungen**

- § 1 umschreibt den Geltungsbereich und die zwei verbindlichen Bestandteile der Sondernutzungsplanung (Sondernutzungsvorschriften und Situationsplan; der vorliegende Planungsbericht dient lediglich der näheren Erläuterung).
- § 2 hält fest, dass die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan (BZP) der Gemeinde Windisch zum Zuge kommen, wenn der Gestaltungsplan nichts anderes regelt. Weiter bleiben die kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen vorbehalten.
- § 3 erläutert, dass mit dem Gestaltungsplan die planungsrechtliche Baureife sowie die Rahmenbedingungen für eine neue Bebauung geschaffen werden. Die Ziele und der Zweck des Gestaltungsplanes werden aufgeführt.

### **5.3 Nutzung und Gestaltung**

- § 4 definiert die Baufelder B und C und die darauf zulässigen Bauten (inkl. Pflichtbaulinien). Zusätzlich hält er fest, dass die Gestaltung der Fassaden und der Dächer mit grösster Sorgfalt vorzunehmen ist und gibt gewisse Gestaltungsrichtlinien vor.
- § 5 bestimmt in Absatz 1 die maximal zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche innerhalb der Baufelder B und C. In Ergänzung zu § 13 Abs. 4 BNO hält Absatz 2 fest, dass der minimale Wohnflächenanteil bzw. der minimale Anteil an Kultur-, Freizeit-, Verkaufs und Gastronutzungen nicht mit jeder Baute gesondert, sondern mit allen Bauten in der Zone "Campus" zusammen eingehalten werden muss. Absatz 3 statuiert die Pflicht zur Anordnung publikumswirksamer Nutzungen im Erdgeschoss, wozu auch die geplante Mensa zu zählen ist. Diese Bestimmung schliesst aber nicht aus, dass gewisse Abschnitte der Fassade als Zugang zum Gebäude oder dergleichen genutzt werden.

- § 6 ordnet die Nutzung der zur Hauptsache als Verkehrsfläche dienenden Zone zwischen den Baufeldern B und C. Hervorzuheben ist, dass hier in dem mit einem Ein- und Ausfahrtsverbot bezeichneten Bereich nicht in die bzw. von der als Fahrbahn dienende Flächen ein- bzw. ausgefahren werden darf.
- § 7 beschreibt die Nutzung der Übergangszone. Sie darf keine Abstellplätze für Motorfahrzeuge enthalten. Möglich sind aber untergeordnete Aussenraumnutzungen wie beispielsweise Abstellplätze für Zweiräder oder technische Installationen im Zusammenhang mit den Bauten auf den Baufeldern B und C. Der Kantonsstrassenabstand gemäss § 111 Abs. 1 lit. a BauG von 6 m ist aber von Bauten freizuhalten; für Geländemodulationen gilt ein Strassenabstand von 4 m, um einen möglichen Ausbau der K 117 nicht zu behindern. Zudem ist die Zu- bzw. Wegfahrt aus der Übergangszone in die Zürcherstrasse grundsätzlich untersagt. Einzelne Ausnahmen für die Zufahrt zur Schaltzentrale der Swisscom oder Zufahrten in Notfällen sind von diesem Verbot ausgenommen.
- § 8 statuiert für die "Campus Treppen" eine maximale anrechenbare Bruttogeschossfläche von 3'000 m<sup>2</sup> sowie einen minimalen Nutzungsanteil für Kultur-, Freizeit-, Verkauf- und Gastronomienutzungen von 5%.
- § 9 regelt die Zulässigkeit von unterirdischen Bauten.
- § 10 beschreibt die Drehscheibenfunktion der Zone "Campus Terminal" (Abs. 1). Er hält ferner fest, dass öffentliche Abstellplätze für Zweiräder in der Zone "Campus Terminal" zulässig sind, wobei sie einen Abstand zur Fassade der Baute auf dem Baufeld B von mindestens 4 m einzuhalten haben (Abs. 3). Schliesslich ist gemäss Absatz 4 gegenüber der künftigen Nordumfahrung Windisch (NK 118) der Strassenabstand von § 111 Abs. 1 lit. a BauG von 6 m einzuhalten, wobei dieser in begründeten Fällen unterschritten werden darf, wenn die zuständigen kantonalen Fachstellen zustimmen. Dazu gehören insbesondere Lärmschutzbauten, die allenfalls auch mit Zweiradabstellplätzen kombiniert werden können.
- § 11 schreibt vor, dass im Freihaltebereich Werkleitungen keine unterirdischen Bauten errichtet werden dürfen, die die Werkleitungen beeinträchtigen.
- § 12 enthält ein Bauverbot im Bereich des Trassees der künftigen Nordumfahrung Windisch (NK 118), von dem Zwischennutzungen allerdings ausgenommen sind.
- § 13 statuiert für das gesamte Perimetergebiet eine Wettbewerbspflicht, um das in § 3 festgelegte Ziel der qualitativ hochstehenden Freiraum- und Architekturqualität zu erreichen. Mit dem im Jahr 2007 durchgeführten Architekturwettbewerb wurde dieser Pflicht bereits nachgelebt, sofern das (allenfalls auch überarbeitete) Siegerprojekt umgesetzt wird.

#### **5.4 Freiräume**

- § 14 umschreibt die qualitativen Anforderungen an die Gestaltung des Platzes "Campus Forum". Mit dem Begriff "Begegnungszone" enthält er auch die Grundlage für die spätere Verkehrssignalisation für den Platz als Begegnungszone gemäss Art. 22b der Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SSV).
- § 15 definiert die verschiedenen Verbindungsfunktionen des Bereichs "Campus Treppen" ("Campus Forum" mit Haller-Bauten; Perimetergebiet mit benachbartem Königsfelder Park), die sich vor allem in der konkreten Gestaltung manifestieren sollen. Er bietet zudem die gesetzliche Grundlage, von der Bauherrschaft im Baugesuchsverfahren ein detailliertes Konzept hinsichtlich der Gestaltung zu verlangen.
- § 16 regelt die Ziele des Bereichs "Campus Boulevard", der die Übergangszone und die "Campus Treppen" überlagert. Er setzt der Forderung des ERP um, das Perimetergebiet über die Zürcherstrasse K 117 hinweg mit dem Königsfelder Park zu verbinden.

#### **5.5 Erschliessung und Parkierung**

- § 17 bestimmt den Kreisel Bachthalen als Haupterschliessungselement. Damit sind untergeordnete Zufahrten von der Industriestrasse oder der Unteren Klosterzelgstrasse nicht grundsätzlich ausgeschlossen, aber limitiert. Im Übrigen wird die Zulässigkeit der unterirdischen und oberirdischen Zulieferung geregelt. Letztere soll regelmässig für gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss der Bauten auf den Baufeldern B und C (inkl. Mensa FHNW) und im Bereich "Campus Treppen" sowie für den technischen Unterhalt zulässig sein. Absatz 4 enthält schliesslich die gesetzliche Grundlage für den Erlass eines Reglements durch den Gemeinderat, welches die detaillierten Modalitäten wie zeitliche Beschränkung der Zufahrt, konkrete Verortung von Kurzzeitparkplätzen für den Güterumschlag oder Abstellbereichen regelt.
- § 18 beschreibt die Führung des motorisierten Verkehrs durch das Perimetergebiet.
- § 19 zählt die verschiedenen Fahrrad- und Fusswegverbindungen auf, die im Perimetergebiet sicherzustellen sind. Insbesondere wird bestimmt, dass eine Fusswegverbindung zum Park Königsfelden gewährleistet werden muss. § 19 schreibt ferner vor, dass eine kombinierte Fuss- und Radwegverbindung mindestens 3 m breit sein muss.
- § 20 begrenzt die Zahl der zulässigen Parkplätze, die grundsätzlich gestützt auf § 48 BNO mit reduziertem Bedarf gemäss VSS-Normen zu berechnen ist, auf höchstens 295. Er statuiert den Grundsatz der unterirdischen Parkierung und hält insbesondere fest, dass beim Bau einer unterirdischen Parkierungsanlage im Perimeter bereits die baulichen Voraussetzungen für die unterirdische Verbindung mit der Einstellhalle im Baufeld D (Tower) geschaffen werden müssen. Dazu gehört auch, dass wirklich eine Verbindung vorgesehen muss, d.h. es sind möglichst kurze Wege von der Einfahrt in die Parkierungsanlage im Perimeter zur Einstellhalle im Baufeld D (Tower) vorzuse-

hen. Zudem hat das in Absatz 4 vorgesehene Parkierungskonzept auch den Fall zu berücksichtigen, in dem die Einstellhalle des Baufelds D (Tower) effektiv realisiert und mit der Parkierungsanlage der Bauten auf den Baufelder B und C verbunden wird. Oberirdische Parkierung ist nur für kurzfristigen Güterumschlag gestattet. Entsprechend ist die Signalisation (gelbe Markierung am Boden) anzupassen. Die Regelung in Absatz 5 für Zweiräder betrifft nicht der Öffentlichkeit dienende, sondern nur private, zu den Bauten innerhalb des Perimeters gehörige Abstellplätze.

## **5.6 Umwelt**

- § 21 setzt die Minimalanforderungen des ERP bzw. des Gesamtkonzepts ökologischer Ausgleich vom 7. März 2006 grundeigentümergebunden fest. Weitergehende ökologische Massnahmen, wie sie im erwähnten Gesamtkonzept beschrieben werden, sind natürlich zulässig, aber nicht zwingend erforderlich.
- § 22 verschärft § 13 Abs. 5 BNO, indem er die Erstellung der Neubauten mindestens in Minergiestandard zwingend vorschreibt.
- § 23 definiert die Massnahmen, die zum Lärmschutz notwendig sind. Der Lärmschutznachweis ist zusammen mit dem Baugesuch zu erbringen.
- § 24 beschränkt die vom Perimetergebiet ausgehenden Lichtemissionen und unterstellt die Regelung der Einzelheiten dem Baubewilligungsverfahren. Damit wird erreicht, dass ästhetische oder sicherheitsbedingte Bedürfnisse und entgegengerichteten Interessen beispielsweise von Anwohnern oder der Fauna sorgfältig aufeinander abgestimmt werden.

## **5.7 Schlussbestimmungen**

- § 25 erläutert, dass der Gestaltungsplan erst mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft tritt.
- § 26 bewirkt, dass der früher für einen Teil des Perimetergebiets erlassene Gestaltungsplan Postgebäude Windisch 1 vom 17. August 1994 sowie die innerhalb des Perimeters des vorliegenden Gestaltungsplans liegenden Teile des Erschliessungsplans vom 19. September 1949 mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Gestaltungsplanes aufgehoben werden.