

Arealentwicklung «im Winkel», Windisch

Programm Studienauftrag
16. Juli 2026



Quelle: Eigene Aufnahme

Projektteam

Sara Hofmann

Joel Bernet

Nicolas Jauslin

EBP Schweiz AG

Mühlebachstrasse 11

8032 Zürich

Schweiz

Telefon +41 44 395 16 16

info@ebp.ch

www.ebp.ch

Inhaltsverzeichnis

Management Summary	5
1. Einleitung	6
1.1 Ausgangslage	6
1.2 Ziel des Verfahren	8
1.3 Bisheriger Planungsprozess	8
2. Verfahren und allgemeine Bestimmungen	10
2.1 Verfahren	10
2.2 Verfahrensbeteiligte	11
2.3 Rechtsgrundlagen	13
2.4 Entschädigung	14
2.5 Weiterbearbeitung	14
2.6 Urheber- und Nutzungsrechte	15
2.7 Schlussbericht und Ausstellung	15
3. Verfahrensablauf und einzureichende Unterlagen	16
3.1 Präqualifikation	16
3.2 Studienauftrag	20
3.3 Startbesprechung	20
3.4 Fragenbeantwortung	20
3.5 Einzureichende Unterlagen	21
3.6 Vorprüfung	23
3.7 Beurteilungskriterien	23
4. Rahmenbedingungen	24
4.1 Einbettung ins Umfeld	24
4.2 Bau- und Planungsrecht	25
4.3 Standort- und Marktanalyse	27
4.4 Mobilität, Erschliessung und Parkierung	28
4.5 Energieversorgung	29
4.6 Stadtklima	29
4.7 Ökologie	30
4.8 Archäologie	32

5.	Aufgabenstellung	34
5.1	Übergeordnete Aufgabe	34
5.2	Umgang mit Parzellengrenzen	34
5.3	Dichte und Bebauung	34
5.4	Nutzung, Identitäten und Erdgeschosse	35
5.5	Kostengünstige Wohnungen und Mehrausnützung	36
5.6	Freiraum, Ökologie, Stadtklima	36
5.7	Sozialraum	37
5.8	Mobilität, Erschliessung und Parkierung	37
5.9	Umwelt und Energie	40
5.10	Archäologie	40
5.11	Etappierung und Umsetzung	41

6.	Arbeitsunterlagen	42
6.1	Abgegebene Planungsgrundlagen	42
6.2	Abgegebene Beilagen	42

7.	Genehmigung	43
----	-------------	----

Management Summary

Das Areal «Im Winkel» umfasst rund 4.9 ha am südlichen Rand des Siedlungsgebiets von Windisch. Das heute weitgehend unbebaute Gebiet wurde im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision den Zonen W3, W4 und WA4 mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Die Grundeigentümerschaft – bestehend aus Kanton Aargau, Gemeinde Windisch und privaten Eigentümerschaften – verfolgt eine koordinierte und qualitätsvolle Entwicklung des Areals.

Mit dem Studienauftrag wird ein robustes städtebauliches Gesamtkonzept gesucht, das die Grundlage für die anschliessende Weiterbearbeitung zu einem Richtprojekt und den nachfolgenden Gestaltungsplan bildet. Erwartet wird kein ausformuliertes Bauprojekt, sondern eine tragfähige Gesamtidee für Bebauung, Freiraum, Nutzung, Mobilität, Sozialraum, Etappierung und Umsetzung. Das Konzept soll die planungsrechtlichen Spielräume ausloten, eine ortsverträgliche Dichte aufzeigen und die Entwicklung eines eigenständigen, gut eingebundenen Quartiers ermöglichen.

Das Verfahren wird als städtebaulicher Studienauftrag mit vorgelagerter Präqualifikation durchgeführt. Ausgewählt werden drei bis fünf interdisziplinäre Bearbeitungsteams. Die Teams setzen sich aus Architektur/Städtebau, Landschaftsarchitektur, Verkehrsplanung sowie einer Fachperson Sozialraum zusammen. Die Bearbeitung erfolgt in zwei Phasen mit Zwischen- und Schlussbesprechung und wird durch eine qualifizierte Jury sowie beigezogene Expertinnen und Experten begleitet. Für die vollständige und termingerechte Bearbeitung wird je Team ein Pauschalhonorar von CHF 65'000 exkl. MwSt. ausgerichtet. Die Auftraggeberin beabsichtigt, das siegreiche Team mit der Weiterbearbeitung zum Richtprojekt zu beauftragen.

Die Bearbeitungsteams sind eingeladen, auf Basis der vorliegenden Grundlagen einen Beitrag zu entwickeln, der die unterschiedlichen Anforderungen nicht additiv behandelt, sondern zu einer überzeugenden städtebaulichen Gesamtidee verbindet. Gesucht wird ein Konzept, das langfristig tragfähig ist, hohe Lebensqualität ermöglicht und einen Beitrag zu den Zielsetzungen von Netto Null, nachhaltiger Mobilität und qualitätsvoller Innenentwicklung leistet.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Im Zuge der letzten Zonenplanrevision wurde das Gebiet «Im Winkel» (siehe Abbildung 1) am Siedlungsrand der Gemeinde Windisch eingezont. Die rund 4.9 Hektar grosse Fläche wurde den Wohnzonen «W3», «W4» sowie der Wohn- und Arbeitszone «WA4» mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Der Perimeter ist heute grösstenteils unbebaut und wird als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

4.9 ha grosses Areal



Abbildung 1: Areal im Winkel (orange eingefärbt), Quelle: eigene Darstellung

Das Areal befindet sich im Eigentum von insgesamt fünf Grundeigentümern – darunter der Kanton Aargau, die Gemeinde Windisch sowie drei private Eigentümerschaften (siehe nachstehende Abbildung). Die Grundeigentümerschaft hat im Sinne einer koordinierten und qualitätsvollen Entwicklung eine Absichtserklärung im Jahr 2023 unterzeichnet. Damit bekräftigt sie die gemeinsame Entwicklung des Areals. Ab dem Jahr 2032 ist eine qualitätsvolle Entwicklung mit Wohn- und Gewerbenutzungen vorgesehen. Für sämtliche Eigentümerschaften besteht eine Baupflicht bis spätestens Herbst 2037, wobei diese in begründeten Fällen (z.B. Etappierung) auch verlängert werden kann.

5 Grundeigentümer

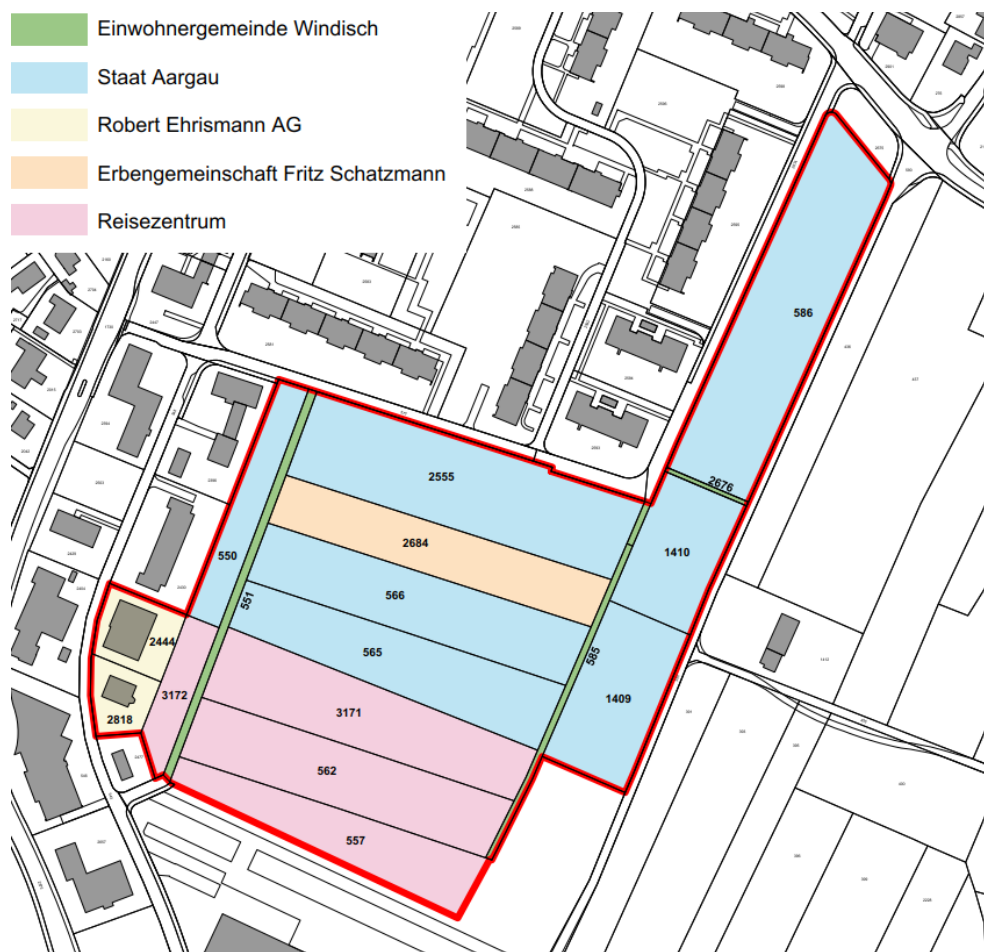


Abbildung 2: Grundeigentümerstruktur

Die folgende Übersicht zeigt die totalen Grundstücksgrößen der einzelnen Grundeigentümer sowie deren Anteil am Gesamtperimeter:

	Fläche (m2)	Fläche (%)
Einwohnergemeinde Windisch	1'356	2.8 %
Staat Aargau	29'126	59.1 %
Robert Ehrismann AG	2'042	4.2 %
Erbengemeinschaft Fritz Schatzmann	3'612	7.4 %
Reisezentrum	13'129	26.6 %
Total Perimeter	49'265	100%

Die detaillierten Flächenbestände der einzelnen Grundeigentümer nach Parzellen und Zone sind der Beilage im Kapitel 6.2 zu entnehmen.

1.2 Ziel des Verfahrens

Im Rahmen eines einstufigen städtebaulichen Studienauftragsverfahrens mit mehreren interdisziplinären Planungsteams und unter Einbezug einer qualifizierten Jury soll für das rund 4.9 Hektar grosse Areal eine bestmögliche Lösung hinsichtlich Anordnung von Bauten, Nutzungsdichte, Nutzungsverteilung, Erschliessung sowie der Anordnung und Gestaltung von Frei- und Grünräumen erarbeitet werden. Es bietet die Chance, die bestehenden Siedlungen sinnvoll zu ergänzen, einen klaren Siedlungsabschluss zu schaffen sowie differenzierte Wohn- und Gewerbeflächen zu entwickeln. Mit einem zukunftsgerichteten Mobilitäts-, Bebauungs- und Freiraumkonzept soll in Windisch ein vorbildliches Quartier entstehen, das zur Erreichung von Netto Null beiträgt.

Städtebaulicher Studienauftrag mit mehreren Planungsteams

Das Ziel des Verfahrens ist ein überzeugender städtebaulicher Beitrag, welcher anschliessend zu einem Richtkonzept konkretisiert werden soll und als Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplans über das Gesamtareal dient.

Empfehlung eines Beitrags



Abbildung 3: Schematischer Prozess Entwicklung im Winkel, Windisch

Die detaillierte Aufgabenstellung sowie die Zielsetzungen des Studienauftrags sind in Kapitel 5 beschrieben.

1.3 Bisheriger Planungsprozess

Als Vorbereitung des vorliegenden städtebaulichen Studienauftrags wurden innerhalb des letzten Jahres diverse Machbarkeitsstudien und Einzelgutachten zu zentralen Themen des Gebiets erarbeitet. Mit diesen Studien und Gutachten wurden bereits wichtige Grundlagen und Rahmenbedingungen für den Studienauftrag geklärt sowie erste Potenziale für das Entwicklungsgebiet aufgezeigt und davon ausgehend Leitsätze für das Areal abgeleitet.

Grundlagenermittlungsphase durchgeführt

Folgende Themen wurden in der vorgelagerten Planungsphase der Grundlagenermittlung durch unterschiedliche FachexpertInnen bearbeitet:

Themen Grundlagenermittlung

- Ökologie (geopartner)
- Stadtklima (geopartner)
- Archäologie (Kantonsarchäologie Aargau)
- Klimaverträglichkeit & Energiekonzept (intep)
- Mobilität (metron)
- Standort-, Marktanalyse (Kontextplan)
- Nutzungskonzept (Maresa Kuhn Belebung & Begegnung)
- Volumenstudie (Ernst Niklaus Fausch Partner)

Die Studien und Gutachten können dem Kapitel 6.1, Planungsgrundlagen entnommen werden. Diese haben einen informativen Charakter. Die relevanten Erkenntnisse und Rahmenbedingungen, die zwingend zu beachten sind, werden im vorliegenden Kapitel 4, Rahmenbedingungen zusammengefasst.

Planungsgrundlagen im Kapitel 6.1

2. Verfahren und allgemeine Bestimmungen

2.1 Verfahren

Das Verfahren wird als städtebaulicher Studienauftrag mit vorgelagerter Präqualifikation (PQ) durchgeführt. Während zwei Bearbeitungsphasen mit einer Zwischen- und Schlussbesprechung erarbeiten die im Rahmen der PQ ausgewählten Bearbeitungsteams die geforderte Aufgabenstellung (siehe Kapitel 5).

Studienauftrag mit zwei Bearbeitungsphasen

Das Verfahren wird angelehnt an die Ordnung für Architektur und Ingenieurstudienaufträge SIA 143 (2025). Auf die Benennung einer Ersatzperson im Fachgremium wird verzichtet und somit von der SIA 143 abgewichen.

Orientierung an SIA 143 (2025)

Das aus dem Studienauftrag hervorgehende siegreiche Projekt wird anschliessend zu einem Richtprojekt weiterentwickelt. Das Richtprojekt bildet die Basis für die Erarbeitung eines Gestaltungsplan über das Gesamtareal. Die Erarbeitung von Gestaltungsplan ist nicht Teil einer allfälligen Weiterbeauftragung (siehe dazu Kapitel 2.5).

Nach dem Studienauftrag

2.1.1 Studienauftrag

Der Studienauftrag wird öffentlich auf simap ausgeschrieben. Die Bearbeitungsteams werden im Rahmen einer Präqualifikation durch eine qualifizierte Jury ausgewählt und anschliessend im Rahmen des Studienauftrags durch dieses begleitet.

Öffentliche Ausschreibung mit Präqualifikation

Die Bearbeitungsphase 1 beginnt mit dem Erhalt des Programms sowie der Startveranstaltung und endet mit der Zwischenbesprechung. In dieser Phase untersuchen die ausgewählten Teams (mind. 3, max. 5) das Entwicklungspotenzial des Areals aus städtebaulicher, freiräumlicher, nutzungsbezogener, sozialräumlicher und erschliessungstechnischer Sicht. Zu klären sind die möglichen städtebaulichen sowie frei- und sozialräumlichen Qualitäten, die Verteilung der Nutzungen sowie die Erschliessung und Anbindung an die Nachbarschaften.

Bearbeitungsphase 1

Erwartet wird ein städtebauliches Gesamtkonzept mit Aussagen zur Setzung der Bauten, zur Dichte- und Höhenentwicklung sowie zur Verteilung von Gewerbe und Wohnen im südlichen Teil. Es sollen Ideen zu Freiräumen, Zugänglichkeit, Begegnungsmöglichkeiten und zur Anbindung an das Wegnetz entwickelt werden. Die ersten Projektideen sollen mit exemplarischen Grundrissen plausibilisiert werden, die ein breites und zielgruppengerechtes Wohnraumangebot aufzeigen.

Die Abgaben der ersten Bearbeitungsphase werden durch ExpertInnen (siehe Kapitel 2.2.5) vorgeprüft und anschliessend von den einzelnen Bearbeitungsteams an der Zwischenbesprechung präsentiert und von der Jury gewürdigt. Basierend auf den Erkenntnissen der Zwischenbesprechung und der Vorprüfung erhalten die Bearbeitungsteams allgemeine und individuelle Rückmeldungen für die zweite Phase.

Zwischenbesprechung

In der Bearbeitungsphase 2 erfolgt die Vertiefung, Präzisierung und Ausformulierung der einzelnen Projektbeiträge hinsichtlich Nachhaltigkeit, städtebaulicher Setzung, sowie der architektonischen und frei- und sozialräumlichen Entwürfe. Hierfür bringen die Teams den Nachweis für die Funktionsfähigkeit der Projektidee mittels schematischer Grundrisse, Schnitte und Kennwerte.

Bearbeitungsphase 2

Die Beiträge werden erneut vorgeprüft und im Rahmen der Schlussbesprechung von den einzelnen Bearbeitungsteams in individuellen Präsentationen vorgestellt. Die Jury empfiehlt anschliessend eine Projektidee zur Weiterbearbeitung und Überführung in ein Richtprojekt.

Schlussabgabe und -besprechung

2.2 Verfahrensbeteiligte

2.2.1 Auftraggeberin

Auftraggeberin des Studienauftrags ist die Gemeinde Windisch.

Auftraggeberin

Gemeinde Windisch

Roland Schneider
Abteilung Planung und Bau
roland.schneider@windisch.ch
Dohlenzelgstrasse 6
5210 Windisch

2.2.2 Verfahrensbegleitung

Bei der Vorbereitung und Begleitung des Studienauftrags wird die Auftraggeberin unterstützt durch:

Verfahrensbegleitung

EBP Schweiz AG

Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich
Kontaktperson: Sara Hofmann
sara.hofmann@ebp.ch / +41 44 395 11 30

Adresse für Abgaben

imwinkel@ebp.ch

2.2.3 Teilnehmende Bearbeitungsteams

Die Bearbeitungsteams setzen sich interdisziplinär aus einem Architektur- / Städtebaubüro, einem Landschaftsarchitekturbüro, einem Verkehrsexperten sowie einer Fachperson Sozialraum zusammen. Mehrfachteilnahmen sind nicht erlaubt und werden im Rahmen der Präqualifikation ausgeschlossen. Büros, die bereits in der vorgelagerten Planungsphase bei der Grundlagenermittlung mitgewirkt haben (siehe Kapitel 1.3), dürfen am Studienauftrag teilnehmen.

Anforderungen Bearbeitungsteams

Die Federführung liegt beim Architektur- / Städtebaubüro. Erwartet wird die Fähigkeit, komplexe städtebauliche Fragestellungen unter Einbezug frei-

räumlicher, klimatischer und funktionaler Aspekte sowie Aspekte der Nachhaltigkeit ganzheitlich zu bearbeiten. Die Schlüsselpersonen besitzen einen entsprechenden Leistungsausweis und sind bereit, ein dialogisches Verfahren zu bestreiten.

Die Eignung ist im Rahmen der Präqualifikation mit folgenden Unterlagen nachzuweisen:

- Referenzen Büro: Darstellung von Projekten mit vergleichbarer Projektgrösse, Ausgangslage und Zielsetzung.
- Schlüsselpersonen: Angabe der zentralen Bearbeitungspersonen pro Fachdisziplin inkl. Kurzlebenslauf und Projektreferenzen.
- Zugang zur Aufgabe und Teamportrait

Die Auswahl der teilnehmenden Teams erfolgt anhand folgender Kriterien:

- Fachliche Qualität und Relevanz der Referenzprojekte
- Erfahrung mit vergleichbaren Aufgaben
- Erfahrung mit interdisziplinärer Zusammenarbeit im Dialogverfahren

Ziel ist drei bis fünf interdisziplinäre Teams für die Bearbeitung des Studienauftrags zuzulassen.

2.2.4 Jury

Der Studienauftrag wird durch ein Gremium aus erfahrenen Sach- und Fachpersonen begleitet. Die Jury und die beratenden Expertinnen und Experten würdigen an den Besprechungen die Beiträge und formulieren Empfehlungen für die weitere Bearbeitung. Der Entscheid obliegt den Organen mit Stimmrecht. Folgende Personen sind in der Jury vertreten und wählen das Siegerprojekt aus:

Fachgremium – mit Stimmrecht

- Marcel Jäggi, pool Architektur, Zürich
Städtebau / Architektur
- Anouk Kuitenbrouwer, KCAP, Zürich
Städtebau / Architektur
- Michael Oser, Bryum, Basel
Freiraum / Landschaft
- Barbara Emmenegger, Soziologie & Raum, Zürich
Sozialraum & Nutzungen

Sachgremium – mit Stimmrecht

- Lukas Zumsteg, Bau-, Planungskommission Windisch
- Urs Heimgartner, Kanton Aargau, Kantonsbaumeister
- Thomas Knecht, Reisezentrum AG, Windisch

Sachgremium – ohne Stimmrecht

- Stephan Schatzmann, Grundeigentümer
- Daniel Schatzmann, Grundeigentümer
- Stefan Ehrismann, Grundeigentümer
- Hansjörg Pedrett, MMK Immobilientreuhand
- Roland Schneider, Gemeinde Windisch

2.2.5 ExpertInnen

Die ExpertInnen führen die Vorprüfung der eingereichten Beiträge durch und / oder beraten die Jury in fachlicher Hinsicht. Die ExpertInnen nehmen bei Bedarf an den Besprechungen teil, besitzen aber kein Stimmrecht.

Als ExpertInnen im Studienauftrag werden u.a. eingesetzt:

- Planungs- und Baurecht: EBP
- Verkehr: Oscar Merlo, TeamVerkehr AG
- Stadtklima: Andreas Wicki, GEO Partner AG
- Archäologie: Ulrich Willenberg, Kantonsarchäologie Aargau

2.2.6 Beratungsangebot für Bearbeitungsteams

Stadtklima

Die teilnehmenden Bearbeitungsteams im Studienauftrag können während der ersten und zweiten Bearbeitungsphase ihren Entwurf durch die Firma GEO Partner AG bezüglich dem Thema Stadtklima unentgeltlich prüfen lassen. Dazu steht ihnen jeweils eine digitale Beratungszeit von insgesamt zwei Stunden zur Verfügung. Das Zeitfenster kann von den Bearbeitungsteams frei gewählt werden und ist selbstständig mit der untenstehenden Kontaktperson zu koordinieren.

Beratung Stadtklima

Kontakt: Andreas Wicki, wicki@geopartner.ch, +41 58 510 87 98

Archäologie

Die Teilnehmenden des Studienauftrags können sich bei Fragen bezüglich der römischen Wasserleitung während beiden Bearbeitungsphasen an die Kantonsarchäologie wenden.

Beratung Archäologie

Kontakt: U. Willenberg, ulrich.willenberg@ag.ch, +41 56 462 55 14

2.3 Rechtsgrundlagen

2.3.1 Verbindlichkeiten

Die Bestimmungen dieses Programms, die Fragenbeantwortung und die dialogischen Inhalte der Start-, Zwischen- sowie Schlussbesprechung im Rahmen des Studienauftrags sind für die Auftraggeberin, die Jury sowie für die Teilnehmenden verbindlich. Vorbehalten sind Programmanpassungen nach der Fragenbeantwortung oder Zwischenbesprechung.

Verbindlichkeit für alle Teilnehmenden

Mit der Zusage zur Teilnahme anerkennen die Teilnehmenden die Auftragsbedingungen, das Programm, die Fragenbeantwortung, die Erkenntnisse aus der Zwischenbesprechung sowie die Entscheide der Jury in Ermessensfragen (inkl. bei der Zulassung von Studienbeiträgen zur Beurteilung).

Anerkennung Auftragsbedingungen

2.3.2 Anonymität

Der Studienauftrag wird nicht anonym durchgeführt. Der Auftraggeberschaft ist ein unmittelbarer Austausch mit den Bearbeitungsteams und ein persönliches Präsentieren der Projektideen wichtig. Die Präsentationen finden jeweils unter Ausschluss der übrigen Bearbeitungsteams statt.

Nicht anonymer Studienauftrag

2.3.3 Geheimhaltung und Vertraulichkeit

Für alle Beteiligten gilt bis zur Veröffentlichung der Ergebnisse durch die Auftraggeberin die Geheimhaltungspflicht über sämtliche Inhalte des Verfahrens. Sämtliche Grundlagen (inkl. das vorliegende Programm), Projektstudien und Ergebnisse des Studienauftrags sind bis zum Zeitpunkt der schriftlichen Freigabe durch die Auftraggeberin vertraulich zu behandeln.

Geheimhaltungspflicht

2.3.4 Verfahrenssprache

Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt. Es werden nur Unterlagen in deutscher Sprache zum Studienauftrag zugelassen.

Verfahrenssprache Deutsch

2.4 Entschädigung

Bei termingerechter und gemäss vorliegendem Programm vollständiger Abgabe sowie aktiver Teilnahme inkl. Präsentation wird den Teams je ein pauschales Honorar in der **Höhe von CHF 65'000.-** exkl. MwSt. ausbezahlt. Sämtliche Spesen (Reisespesen, Druckkosten, Modelle) sind im Pauschalbetrag enthalten und werden nicht separat vergütet. Der Kostenteiler ist jeweils teamintern zu definieren.

Pauschalhonorar Studienauftrag

2.5 Weiterbearbeitung

Es wird beabsichtigt, dass gesamte siegreiche Planungsteam für die weitere Bearbeitung und Überführung des Projektbeitrags in ein Richtprojekt zu beauftragen. Das Richtprojekt dient als Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplans. Die Erarbeitung des Gestaltungsplans ist nicht Aufgabe des ausgewählten Bearbeitungsteams.

Weiterbearbeitung in Richtprojekt

Die genaue Fragestellung und Bearbeitungstiefe für das Richtprojekt sind noch offen und werden nach Auswahl des Siegerprojekts geschärft und vorgegeben. Zum aktuellen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erarbeitung des Richtprojekts eine Schärfung und Konkretisierung des ausgewählten Siegerprojekts umfasst und keine grundlegend neuen Fragestellungen zu bearbeiten sind. Von Seiten der Auftraggeberin wird ein mittlerer Stundenansatz von CHF 150.- pro Stunde vorgegeben. Das Stundenbudget wird in Abhängigkeit des Leistungsumfangs für das Richtprojekt definiert.

Rahmenbedingungen Richtprojekt

2.6 Urheber- und Nutzungsrechte

Die Teilnehmenden erklären mit der Abgabe des Projektes über sämtliche Urheberrechte an ihrem Projekt zu verfügen. Mit Auszahlung der vereinbarten Entschädigung geht das umfassende Verwendungsrecht der eingereichten Studien (inkl. Plänen, Erläuterungsberichten, Berechnungen und Modellen) sowie das Änderungsrecht (inkl. Schaffung eines Werkes zweiter Hand) an die Auftraggeberin über. Der Auftraggeberin steht das Recht zu, Ergebnisse als Grundlage für die bau- und planungsrechtliche Umsetzung zu verwenden. Das Urheberrecht verbleibt bei den Verfassenden. Die eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Die Auftraggeberin behält sich das Recht vor, die Arbeiten unter der Nennung des jeweiligen Urhebenden zu vervielfältigen und zu veröffentlichen.

Urheber- und Nutzungsrechte

2.7 Schlussbericht und Ausstellung

Die Ergebnisse werden am Schluss des Verfahrens durch die Jury gewürdigt und in einem schriftlichen Bericht festgehalten. Die Auftraggeberin wird die Projekte nach Abschluss des Verfahrens öffentlich ausstellen.

Schlussbericht und Ausstellung

3. Verfahrensablauf und einzureichende Unterlagen

3.1 Präqualifikation

3.1.1 Termine

Für die Präqualifikation gelten folgende Termine:

Präqualifikation	
Veröffentlichung Programm auf simap	17. August 2026
Eingang Fragen zur Ausschreibung	25. August 2026, 12 Uhr
Fragenbeantwortung	2. September 2026
Bewerbungsfrist	23. September 2026, 16 Uhr
Entscheid Zulassung Bearbeitungsteams	Mitte November 2026
Rekursfrist (4 Wochen)	Dezember 2026

3.1.2 Bezug der Bewerbungsunterlagen

Die Unterlagen für die Präqualifikation stehen ab KW 34 auf simap zum Download zur Verfügung. Ein Versand der Unterlagen in Papierform erfolgt nicht. Falls Probleme beim Herunterladen oder Öffnen der Dateien bestehen, steht die Verfahrensbegleitung für Rückfragen zur Verfügung.

Unterlagen für
Präqualifikation

Folgende Unterlagen werden für die Präqualifikation abgegeben:

[A] Programm (PDF-Datei)

Abgegebene Unter-
lagen

[B] Eingabeformulare (PDF / Excel-Datei):

- [B.0] Antrag auf Teilnahme
- [B.1] Formular Firmenangaben, Schlüsselperson, Referenzen
→ Architektur / Städtebau
- [B.2] Formular Firmenangaben, Schlüsselperson, Referenzen
→ Landschaftsarchitektur
- [B.3] Formular Firmenangaben, Schlüsselperson, Referenzen
→ Verkehr
- [B.4] optional: Formular Firmenangaben, Schlüsselperson, Referenzen
→ Fachplanung
- [B.5] Selbstdекlaration (nur durch federführendes Büro auszufüllen)

Für die Disziplin Sozialraum sind im Rahmen der Bewerbung noch keine Angaben erforderlich. Die aus der Präqualifikation zugelassenen Teams müssen sich jedoch bis zum Beginn des Studienauftrags mit einem entsprechenden Büro oder einer Fachperson verstärken.

3.1.3 Fragenbeantwortung

Fragen zum Programm der Präqualifikation sowie zu den einzureichenden Unterlagen sind bis zum 25.08.2026, 12:00 Uhr direkt auf simap zu stellen. Die Fragen werden gesammelt und die Antworten ohne Nennung der Fragestellenden am 02.09.2026 auf simap veröffentlicht. Die Fragenbeantwortung ist eine verbindliche Ergänzung zum Programm der Präqualifikation. Die Teilnehmenden sind selbst verantwortlich, die Antworten herunterzuladen und zu berücksichtigen.

Fragen einreichen

Fragenbeantwortung

3.1.4 Zulassungs- und Eignungskriterien

Zulassungskriterien

Die Präqualifikation findet unter den Teams statt, welche die Präqualifikationsunterlagen vollständig und termingerecht eingereicht haben.

Aus den eingegangenen Bewerbungen werden im Rahmen der Präqualifikation mindestens 3 bis maximal 5 Teams zur Teilnahme an der Bearbeitung des Studienauftrags zugelassen. Es wird beabsichtigt, unter den maximal fünf zugelassenen Teams ein Nachwuchsbüro zu berücksichtigen.

Anzahl Teams

Eignungskriterien

Die stimmberechtigte Jury bewertet die Eignung der Teams anhand der folgenden Kriterien. Es erfolgt eine qualitative Gesamtbetrachtung. Gewählt werden die gemäss den Kriterien für die Aufgabe am besten geeigneten Teams.

Erfahrung (70%)

Kriterien Erfahrung Architektur / Städtebau:

- Vergleichbarkeit der Referenzprojekte zur Aufgabenstellung hinsichtlich Umfang und Komplexität
 - Kompetenz / Potenzial für hohe architektonische und städtebauliche Qualität
-

Kriterien Erfahrung Landschaftsarchitektur:

- Vergleichbarkeit der Referenzprojekte zur Aufgabenstellung hinsichtlich Umfang und Komplexität
 - Kompetenz / Potenzial für hohe landschaftliche Qualität
-

Kriterien Erfahrung Verkehr:

- Vergleichbarkeit des Referenzprojekts zur Aufgabenstellung hinsichtlich Komplexität
 - Kompetenz / Potenzial für innovative Lösungen
-

Leistungsfähigkeit und Motivation (30%)

- Genügend Ressourcen zur Erfüllung der Aufgabe (Personalbestand)
 - Erfahrung der Büros
 - Erfahrung der Schlüsselpersonen (Qualifikationen, Berufserfahrung)
-

-
- Aufgabenverständnis
 - Organisation der Zusammenarbeit im Team
-

3.1.5 Teilnahme Nachwuchsbüro

Der Antrag auf Teilnahme als Nachwuchsbüro ist möglich, wenn das federführende Büro (Architektur / Städtebau) die nachfolgende Anforderung erfüllt:

Anforderungen

— Alter geschäftsführende Person max. 40 Jahre (Jg. 1986 und jünger)

Büros, die sich im Rahmen der Nachwuchsförderung bewerben, haben dies auf der Bewerbung explizit zu vermerken. Sie profitieren von folgender Anforderungserleichterung: Keine der eingereichten Referenzen bedarf einer Realisierung.

Anforderungserleichterung

3.1.6 Einzureichende Unterlagen

Die Bewerbung (Präqualifikation) hat folgende Unterlagen zu umfassen:

Bewerbungsunterlagen

— Ausgefüllte Eingabeformulare (vgl. Kap. 3.1.2)

— Sechs Referenzblätter, Format A3

— Aufgabenverständnis, Büro- / Teamvorstellung, max. 1 Seite Format A3

Allfällige zusätzlich eingereichte Unterlagen bleiben unberücksichtigt.

Die Eingabeformulare sind für jedes Teammitglied (Architektur / Städtebau, Landschaftsarchitektur und Verkehr, optional Fachplanung) auszufüllen. Die Selbstdекlaration ist nur durch das federführende Büro auszufüllen. Die gemäss Selbstdекlaration verlangten Nachweise können nachgereicht werden, sofern das Team ausgewählt wird.

Eingabeformulare

Die sechs Referenzblätter müssen folgendem Umfang und folgender Darstellungsweise entsprechen:

Referenzblätter

— 3 Referenzen Architektur / Städtebau → pro Referenz ein A3 Blatt, einseitig bedruckt (insgesamt 3 Blätter A3)

— 2 Referenzen Landschaftsarchitektur → pro Referenz ein A3 Blatt, einseitig bedruckt (insgesamt 2 Blätter A3)

— 1 Referenz Verkehr (Referenz 1 A3 Blatt, einseitig bedruckt)

Die Referenzen sind aussagekräftig darzustellen und zu beschreiben. Die Referenzen haben die folgenden Anforderungen zu erfüllen:

— Begründung zur Vergleichbarkeit des Referenzprojekts mit der vorliegenden Aufgabe;

Begründung

— Mindestens zwei Referenzprojekte weisen eine Auseinandersetzung mit einem durchmischten Areal mit Fokus Wohnen in vergleichbarer Grösse auf orts- / städtebaulicher Ebene auf.

Areal in vergleichbarer Grösse und Komplexität

— Mind. eine Referenz davon muss bereits realisiert / ausgeführt (SIA-Phase 53 abgeschlossen) sein. Eine Referenz gilt auch als ausgeführt, wenn die Realisierung durch ein anderes Büro erfolgt ist. Die anderen Referenzen müssen nicht realisiert sein, es kann eine städtebauliche

Mind. 1 ausgeführte Referenz

Machbarkeits- oder Volumenstudie, ein Wettbewerbsbeitrag, ein Studienauftrag, ein Masterplan oder Ähnliches sein.

- Die Referenzen dürfen nicht älter als zehn Jahre sein (Projektabschluss). Max. 10 Jahre alt
- Auf maximal 1 Seite A3 ist das Aufgabenverständnis, sowie das Team respektive die teilnehmenden Büros vorzustellen. Es ist dazulegen, wie die Teamorganisation vorgesehen ist und weshalb das Team für die Aufgabe geeignet ist. Büro-/ Teamvorstellung

Die Bewerbungen zur Präqualifikation sind mit dem Vermerk «PQ Studienauftrag Im Winkel, Windisch» bis spätestens am 23.09.2026 bei

EBP Schweiz AG

Sara Hofmann
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich

entweder per Post oder per Bote während der Bürozeiten (8.00 – 12.00 Uhr, 13.00 – 16.00 Uhr) abzugeben.

Alle Unterlagen sind auf festem Papier, einseitig bedruckt, ungefaltet, in 2-facher Ausführung sowie zusätzlich in elektronischer Form per E-Mail an imwinkel@ebp.ch einzureichen. Auf die Abgabe von USB-Sticks ist zu verzichten. Eingabe Papier und digital

Alle eingereichten Unterlagen werden vertraulich behandelt. Vertraulichkeit

3.1.7 Vorprüfung und Auswahl Teams

Die Vorprüfung der Unterlagen erfolgt durch die Verfahrensbegleitung in Abgleich mit der Jury. Vorprüfung

Die Auswahl der Teams erfolgt durch die stimmberechtigte Jury. Auswahl

Alle Bewerbenden werden über ihre Wahl oder Nichtwahl schriftlich benachrichtigt. Benachrichtigung über Ergebnis

3.2 Studienauftrag

3.2.1 Terminübersicht

Folgende Termine gelten für dieses Verfahren:

Phase 1	
Start Studienauftrag mit Versand Programm	KW 1 2027
Startbesprechung inkl. Arealbegehung	KW 2 2027
Eingang Fragen zum Programm (bis 14 Uhr)	KW 3 2027
Fragenbeantwortung	KW 4 2027
Abgabe physische und digitale Unterlagen Zwischenbesprechung (bis 16 Uhr)	KW 11 2027
Zwischenpräsentation	KW 13/14 2027
Versand Würdigung und Rückmeldungen der Jury	KW 15 2027
Phase 2	
Eingang Fragen zu den Rückmeldungen (bis 14 Uhr)	KW 16 2027
Fragenbeantwortung	KW 17 2027
Abgabe physische und digitale Unterlagen Schlussbesprechung (bis 16 Uhr)	KW 28 2027
Schlussbesprechung	KW 34/35 2027
Kommunikation Siegerprojekt	Herbst 2027

3.3 Startbesprechung

Der Studienauftrag beginnt mit dem Versand des Programms und der Startbesprechung mit einer gemeinsamen Begehung des Areals, siehe vorhergehende Terminübersicht Kapitel 3.2.13.2. Die Bearbeitungsteams werden an der Startbesprechung über die Inhalte des Programms und die Ziele der Auftraggeberschaft umfassend informiert.

Beginn des Studienauftrags

3.4 Fragenbeantwortung

Fragen zum Programm, zu den Arbeitsunterlagen und zur Aufgabenstellung sind bis zu den unter Kapitel 3.2.1 genannten Terminen schriftlich per Mail an imwinkel@ebp.ch einzureichen.

Fragenstellung

Die eingegangenen Fragen werden gesammelt und die Antworten ohne Nennung der Fragestellenden anschliessend allen teilnehmenden Teams per E-Mail zugestellt. Die beantworteten Fragen sind eine verbindliche Ergänzung zum Programm des Studienauftrags.

3.5 Einzureichende Unterlagen

Die einzureichenden Unterlagen sind gemäss Termine Kapitel 3.2.1 abzugeben. Physische Abgaben sind am Empfang der Adresse der Verfahrensbegleitung (siehe Kapitel 2.2.2) einzureichen. Digitale Abgaben erfolgen ausschliesslich mittels Transfer-Link an imwinkel@ebp.ch.

Physische und digitale Abgabe

Die Zustellung der physischen Abgaben auf Papier per Kurier ist möglich. Die Zustellung auf dem Postweg ist nicht zugelassen.

Zustellungsarten

Die physischen Modelleinsätze oder Modelle sind von den Bearbeitungsteams nicht vorab abzugeben, sondern selbst direkt zum jeweiligen Termin (Zwischen- und Schlussbesprechung) mitzubringen.

Abgabe
Gipsmodelle

3.5.1 Pläne

Die Pläne sind im Format A0 hoch sowie genordet abzugeben. Die Markierung der Reihenfolge für die Aufhängung, ein grafischer Massstab und Nordpfeil sind anzugeben. Die Pläne sind mit den wichtigsten Höhenkoten zu versehen. Die A0 Pläne sind als Präsentationspläne einfach (ein Plansatz), nicht gefaltet in einer Mappe oder Rolle abzugeben. Digital sind die Pläne als PDF und DWG per Transfer-Link einzureichen.

A0 Pläne

Zudem sind die Pläne verkleinert auf A3 mit gut lesbarem Text und Grafik abzugeben. Die A3 Planverkleinerungen sind 2-fach (2 Plansätze) gedruckt und digital als PDF einzureichen. Alle Pläne als A3-Dossier zusammengefügt entsprechen einer maximalen Dateigrösse von 20 MB. Diese dienen der Jury zur Vorbereitung auf die Besprechungen.

A3 Plan-
verkleinerungen

Abgabe für Zwischenbesprechung

Pläne, maximal 4 Pläne, A0 Hochformat und als A3 Planverkleinerungen, mit folgendem Inhalt:

Abgabe Zwischen-
besprechung Pläne

- Schwarzplan Mst. 1:2'000
- Konzept Städtebau, Freiraum, Sozialraum und Verkehr zur Überprüfung der Einordnung des Städtebaus in den übergeordneten räumlichen Kontext
- Situationsplan Mst. 1:500 mit Darstellung der Bebauung, der Freiräume, der Erschliessung, der Parkierung sowie der Übergänge zu den angrenzenden Räumen
- Erdgeschossplan mit Darstellung der Erdgeschossnutzungen, der Wegführung sowie der Zugänge/Adressierung und Vorzonen. Zuordnung zu privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Bereichen sowie Beschreibung der Atmosphäre
- Exemplarische Grundrisse für die massgebenden Nutzungen pro Gebäude(-typ) Massstab 1:500
- Schnitte Mst. 1:500 (mit Geschosseinteilung, Darstellung des Bezugs zur Nachbarschaft, Nutzungsverteilung, aufzeigen der aussenräumlichen Qualitäten und Übergangsbereiche)
- Grober Parkierungsnachweis MIV und Velo im UG und EG (Anzahl und Verortung)

- Grünanteil, Aussagen zu Wassermanagement, Bilanz von über- und unterbauter Fläche zu nicht über- und unterbauter Fläche, unterbaute Flächen sind im Situationsplan gestrichelt einzuzeichnen
- Schema Umgang mit Archäologie (Wasserleitung, Zugänge Schächte)
- Schema von «Baubereichen», die flächenmässig die Anteile der Grundeigentümer berücksichtigen
- Schema Etappierungsmöglichkeiten

Abgabe für Schlussbesprechung (provisorisch)

Pläne, maximal 6 Pläne, A0 Hochformat und als A3 Planverkleinerungen, mit folgendem Inhalt:

- Schwarzplan Mst. 1:2'000
- Konzept Städtebau, Frei-, Sozialraum und Verkehr zur Überprüfung der Einordnung des Städtebaus in den übergeordneten räumlichen Kontext
- Situationsplan Mst. 1:500 mit Darstellung der Bebauung, der Freiräume, der Erschliessung sowie der Übergänge zu den angrenzenden Räumen
- Erdgeschossplan mit Darstellung der Erdgeschossnutzungen, der Wegführung sowie der Zugänge/Adressierung und Vorzonen. Zuordnung zu privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Bereichen sowie Beschrieb der Atmosphäre
- Exemplarisches Unter- und Regelgeschoss, Massstab 1:200 (schematische Darstellung der Grundrissorganisation, Parkierung von Personewagen, Erschliessung und Wohnungstypen, Schematische Darstellung der Nutzungsverteilung)
- Schnitte Mst. 1:500, (mit Geschosseinteilung zur Plausibilisierung der Höhenentwicklung, Darstellung des Bezugs zur Nachbarschaft, Nutzungsverteilung, aufzeigen der aussenräumlichen Qualitäten und Übergangsbereiche)
- Parkierungsnachweis MIV und Velo im UG und EG (Anzahl und Verortung)
- Oberflächentypen Freiraum (Qualitäten und Eigenschaften beschreibend im Situationsplan oder in einem Konzeptschema)
- Grobes Konzept für Frischwasser (z.B. Wasserspiele, Brunnen) und Retentionsbereiche von Regenwasser auf dem Areal
- Grünanteil, Bilanz von über- und unterbauter Fläche zu nicht über- und unterbauter Fläche, unterbaute Flächen sind im Situationsplan gestrichelt einzuzeichnen
- Schema Umgang mit Archäologie (Wasserleitung, Zugänge Schächte)
- Festlegung von «Baubereichen», die flächenmässig die Anteile der Grundeigentümer berücksichtigen («wertgleiche Parzellen» bezüglich Gebäude, Freiräume, Erschliessungswege etc.)
- Schema Etappierungsmöglichkeiten
- Kurzer Beschrieb, welchen Beitrag das Projekt betreffend Netto-Null leistet

3.5.2 Modelle

Im Modell im Massstab 1:500 wird der Projektvorschlag als kubisches weisses Volumen in der Modelleinsatzplatte gezeigt. Jedes Team erhält ein weisses Gipsmodell mit einer Einsatzplatte im Massstab 1:500. Die Modelle können an der Startbesprechung mitgenommen werden.

Entgegennahme
Modell

3.5.3 Kennwerttabellen

Es wird eine Kennwerttabelle abgegeben für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit. Die Nachweise der ausgewählten Kennwerte sind gemäss SIA 416 abzugeben (Volumen und Flächen in den vorgegebenen Excel-Tabellen), abgestimmt mit der Darstellung im Plan.

Kennwerttabelle

Ergänzende Schemata können als A4 Bericht abgegeben werden.

Ergänzende Schemata

Abgabe für Zwischenbesprechung

— Kennwerttabelle für Baubereiche und Gesamtperimeter

Abgabe für Zwischenbesprechung
Kennwerttabellen

— Ergänzende Schemata

Abgabe für Schlussbesprechung (provisorisch)

— Kennwerttabelle für Baubereiche und Gesamtperimeter

Abgabe für Schlussbesprechung
Kennwerttabellen

— Ergänzende Schemata

3.6 Vorprüfung

Die Abgaben der Teams für die Zwischen- und die Schlussbesprechung werden durch die Verfahrensbegleitung auf die Vollständigkeit vorgeprüft. Für verschiedene Aspekte wie Erschliessung/Verkehr, Stadtklima, Archäologie etc. werden die entsprechenden ExpertInnen beigezogen. Die Jury würdigt und beurteilt danach die Projektbeiträge.

Vorprüfung durch
ExpertInnen

3.7 Beurteilungskriterien

Die eingereichten Projekte werden in einem ersten Schritt auf ihre Vollständigkeit, die Einhaltung der Programmvorgaben und Leitsätze, die Erfüllung der bau-, planungs- und umweltrechtlichen Vorgaben sowie der Wirtschaftlichkeit hin geprüft.

Harte Kriterien

Anschliessend beurteilt und diskutiert die Jury die Projekte im Hinblick auf die Zielsetzungen mittels der nachfolgenden Kriterien basierend auf der Aufgabenstellung (siehe Kapitel 5):

Qualitative Kriterien

— Identitäten

— Nutzungen

— Bebauung

— Freiraum und Ökologie

— Sozialraum

— Mobilität / Erschliessung / Parkierung

— Nachhaltigkeit (Umwelt / Gesellschaft / Wirtschaft)

Die Reihenfolge der Beurteilungskriterien ist zufällig und stellt keine Gewichtung oder Rangierung dar.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Einbettung ins Umfeld

Der Bearbeitungsperimeter «Im Winkel» liegt am südlichen Rand des Siedlungsgebiets der Gemeinde Windisch, unmittelbar an der Gemeindegrenze zu Hausen.

Lage am südlichen Rand von Windisch



Abbildung 4: Übersichtsplan, eigene Darstellung

Das Areal stellt heute einerseits einen stadträumlichen Übergang zur östlich angrenzenden Kulturlandschaft dar, andererseits bildet es eine markante Baulücke innerhalb des Siedlungsgefüges, die auf drei Seiten von bestehender Bebauung umgeben ist.

Baulücke am Siedlungsrand

Nördlich grenzt das Wohnquartier Chapf/Pestalozzi an. Dieses ist geprägt durch Zeilenbauten und höhere Punkthäuser aus den 1960er- und 1970er-Jahren, die grosszügige, jedoch teilweise untergenutzte Freiräume aufweisen. Im Süden schliesst das Reisezentrum der Firma Knecht Reisen an, das eine gewerblich-industrielle Nutzung mit logistischer Ausprägung aufweist. Westlich des Areals verläuft die Hauserstrasse, an welche das Gebiet über zwei Bautiefen angebunden ist. Sie verbindet das Areal mit dem Zentrum von Brugg und Windisch sowie mit der Autobahn A3. Östlich liegt die offene Kulturlandschaft, in der sich auch das Freibad Heumatten befindet – eine wichtige öffentliche Freizeitinfrastruktur, die von der Bevölkerung rege genutzt wird.

Vielfältige angrenzende Nachbarschaften

Im Rahmen einer qualitätsvollen Entwicklung kann das Areal künftig eine wichtige Verbindungs- und Übergangsfunktion übernehmen – zwischen den Gemeinden Windisch und Hausen, zwischen bestehender Bebauung und Landschaftsraum sowie zwischen den angrenzenden Quartieren. Durch seine Lage, Grösse und derzeit unbebaute Struktur birgt das Gebiet zudem das Potenzial, sich als eigenständiger Ort mit zentralen und lebendigen Einrichtungen zu etablieren – sowohl für ein neues Quartier als auch als Ergänzung zu den umliegenden Wohngebieten.

Wichtige Verbindungs- und Übergangsfunktion

4.2 Bau- und Planungsrecht

Kantonaler Richtplan Aargau

Windisch ist gemäss Raumkonzept Aargau (Richtplankapitel R1) gemeinsam mit Brugg eine Kernstadt. Die Kernstädte bilden zusammen mit den Agglomerationen noch stärker als bisher die Motoren der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung im Kanton. Sie sind Standorte zentraler Einrichtungen und Knotenpunkte des übergeordneten Verkehrsnetzes. Kernstädte prägen ihr Umland in wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht. In Kernstädten liegt die Mindestdichte in unbebauten Wohn- und Mischzonen bei 90 E/ha (Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare).

Windisch mit Brugg als Kernstadt

Bau- und Nutzungsordnung Windisch

Im Zuge der letzten Ortsplanungsrevision wurde das Gebiet «Im Winkel» in die Bauzonen W3, W4 und WA4 überführt (siehe Abbildung 5, grün eingefärbt). Für das gesamte Areal besteht eine Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplan. Die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) bilden die rechtsverbindliche Grundlage für die zukünftige Entwicklung. Aus Gründen der Planbeständigkeit sind Umzonungen oder Arrondierungen der bestehenden Zonengrenzen ausgeschlossen.

Wohn- und Arbeitszone: W3, W4, WA4

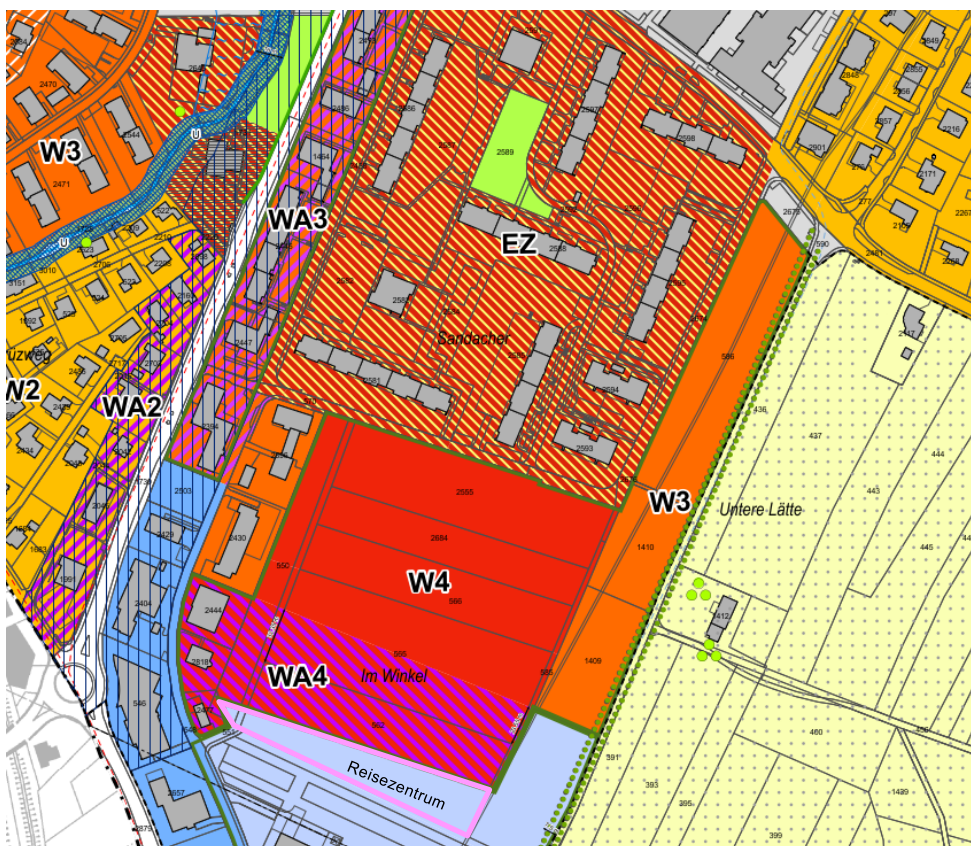


Abbildung 5: Bau- und Nutzungsordnung, ergänzt um Spickel «Reisezentrum» in rosa eingefärbt
Quelle: BNO Gemeinde Windisch

Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat bis zu zwei zusätzliche Vollgeschosse (VG) bewilligen (siehe Tabelle 1), wenn dadurch eine städtebaulich besonders gute Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden (§9, Abs. 6, BNO).

Mehrausnutzung
aufgrund Gestaltungsplan möglich

Bauzone	Vollgeschoss	AZ	ES
W3	3 VG (+2 VG, +1 AG)	0.6 AZ höher	II
W4	4 VG (+2 VG, +1 AG)	0.8 AZ höher	II
WA4	4 VG (+2 VG, +1 AG)	1.1 AZ höher	III
Reisezentrum	Analog WA4	Analog WA4	III

Tabelle 1: Auszug BNO Windisch, ergänzt mit Mehrausnutzung in blauer Schrift aufgrund Sondernutzungsplanung

Neben den zwei Vollgeschossen ist ein Attikageschoss möglich, welches nicht zur Ausnützungsziffer (AZ) gerechnet wird.

In der BNO ist festgehalten, dass sich die Arealentwicklung im Winkel an den Zielsetzungen eines 2'000-Watt-Areals zu orientieren hat. Da dieses Label nicht mehr besteht, wurde in der Grundlagenermittlungsphase geprüft, welche Anforderungen daraus für den Studienauftrag und den nachfolgenden Gestaltungsplan abzuleiten sind. Die Gemeinde und die Grundeigentümer sind zum Schluss gekommen, dass keine Zertifizierung nach SNBS oder Minergie angestrebt wird. Stattdessen hat zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern eine individuelle Zielvereinbarung zu den Themen Städtebau, Freiraum, Mobilität etc. stattgefunden und die Anforderungen daraus sind in der Aufgabenstellung (siehe Kapitel 5) entsprechend eingeflossen.

Bedeutung Orientierung 2'000-Watt Areal

4.3 Standort- und Marktanalyse

Windisch verzeichnete in den letzten zehn Jahren ein Bevölkerungswachstum von rund 12 %, was über dem schweizweiten Durchschnitt (9 %) liegt. Die Bevölkerung wuchs von etwa 7'100 auf rund 8'050 Personen.

Überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum

Die durchschnittliche Haushaltsgrösse in Windisch beträgt konstant etwa 2.3 Personen und liegt leicht über dem schweizweiten Durchschnitt von 2.2 Personen. Single-Haushalte dominieren mit etwa 37 %, gefolgt von Familienhaushalten (31 %), Paarhaushalten (27 %) und Wohngemeinschaften (5 %).

Durchschnittliche Haushaltsstruktur und Lebensphasen

Die Bautätigkeit in Windisch zeigte zwischen 2013 und 2022 grosse Schwankungen. Im Jahr 2014 erreichte die Bautätigkeit mit 357 neuen Wohnungen ihren Höhepunkt, während in anderen Jahren kaum neue Wohnungen erstellt wurden. In Neubausiedlungen lag der Schwerpunkt auf kleinen Wohnungen (2.5 bis 3.5 Zimmer).

Starke Schwankungen in der Wohnbautätigkeit

Der bestehende Wohnungsmarkt ist stark durch 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen geprägt, welche rund 70 % des Wohnungsbestands ausmachen. Kleinwohnungen und Wohnungen ab 5 Zimmern sind hingegen untervertreten.

Wohnungsmarkt mit Schwerpunkt auf mittlere Grössen

Die Leerstandsquote schwankte zwischen 2014 und 2017 unter 1 %, stieg zwischen 2018 und 2021 auf etwa 2.5 % und sank 2023 wieder unter den schweizweiten Durchschnitt (< 1 %).

Leerstandsquote niedrig

Seit dem Jahr 2000 nahm der Anteil der Oberschicht in Windisch deutlich zu (von 22 % im Jahr 2000 auf 40 % im Jahr 2022). Diese Veränderung ging zulasten der Mittelschicht (von 46 % auf 28 %), während der Anteil der Unterschicht konstant blieb (32 %). Die Zunahme der Oberschicht ist vor allem auf die verstärkte Nachfrage von Zürich-Pendlern zurückzuführen. In direkter Umgebung des Areals dominieren Haushalte mit traditionellen Lebensstilen, welche eher der Unterschicht angehören.

Veränderte Sozialstruktur

4.4 Mobilität, Erschliessung und Parkierung

Das Gebiet ist verkehrlich günstig gelegen. Wichtige Einrichtungen wie Lebensmittelgeschäfte, Schulen, Sportanlagen und Bushaltestellen sind fussläufig gut erreichbar. Der Bahnhof Brugg und das Zentrum liegen rund 1.5 bis 2 Kilometer entfernt und sind mit dem Velo in etwa fünf Minuten zu erreichen. Die Umgebung ist aufgrund ihrer Topografie gut für den Veloverkehr geeignet. Der öffentliche Verkehr (Bus) bietet eine gute Anbindung an das Zentrum und an den Bahnhof Brugg, welcher seinerseits attraktive Bahnverbindungen in alle Richtungen aufweist. Das Areal besitzt zudem eine sehr gute MIV-Anbindung durch die Nähe zum Autobahnzubringer (A1/A3) und zur Südwestumfahrung Brugg.

Verkehrliche Erschliessung und Lagegunst

Die geplante Erschliessung des Areals für den MIV erfolgt über zwei Hauptknoten: Der südliche Knoten an der Hauser-/Schwimmbad-/Unterdorfstrasse (Hauptzufahrt mit voraussichtlich 95 % des Verkehrsaufkommens) und der nördliche Knoten am Kreisel Hauser-/Chapf-/Habsburgstrasse via Chapfstrasse (untergeordnete Zufahrt mit ca. 5 % des Verkehrsaufkommens). Das umliegende Strassennetz verfügt über ausreichende Kapazitätsreserven. Selbst bei einem höheren MIV-Anteil von bis zu 66 % zeigt das Netz zufriedenstellende Verkehrsqualitätsstufen (Stufe C).

Geplante MIV-Erschliessung



Abbildung 6: Geplante Erschliessung MIV, Quelle: metron, 2025

Als verbindliche Mobilitätszielsetzung gelten die Orientierung an den Zielsetzungen eines 2'000-Watt-Areals sowie ein Zielwert von 45 % MIV-Anteil am Modal Split. Der Stellplatzschlüssel ist ein wichtiger Hebel zur Unterstützung dieser Zielsetzung, bestimmt den effektiven MIV-Anteil jedoch nicht allein.

Zielsetzungen Mobilität

Massgebend sind zusätzlich die ÖV-Erschliessung, die Qualität der Fuss- und Veloverbindungen, Veloabstellplätze, Parkplatzbewirtschaftung und weitere flankierende Mobilitätsmassnahmen.

Für den Studienauftrag ist deshalb eine Bandbreite von 0.45 bis 0.70 Parkplätzen pro Wohnung zu prüfen. –(siehe Kapitel 5, Aufgabenstellung).

4.5 Energieversorgung

Für das Areal liegt ein erstes grobes Energiekonzept vor, dass sich auf die Volumenstudie aus der Grundlagenermittlungsphase bezieht (Annahme Wohnen: 56'400 m² GF, Gewerbe: 5'500 m² GF, Parkierung: 8'400 m² GF). Es berücksichtigt ein Nutzungsmix von ca. 90 % Wohnen und 10 % Gewerbe sowie ein oberirdisches Parkhaus. Der geschätzte Gesamtenergiebedarf liegt bei rund 4'070 MWh/a – davon rund 70 % für Heizwärme, Warmwasser und Geräte, 30 % für Strom (v. a. Kühlung).

Grobkonzept zur Energieversorgung erstellt

Von sieben untersuchten Optionen gelten folgende drei als besonders geeignet:

Drei mögliche Energiequellen empfohlen

1. Fernwärme (Netz Chapf): nachhaltig, basiert auf Abwärme und Grundwasser; grosser Beitrag zur Zielerreichung Netto-Null 2040.
2. Grundwasserwärmepumpe: abhängig von geologischen Voraussetzungen; Bohrungen und Pumpversuche nötig.
3. Photovoltaik auf Dachflächen: Potenzial zur Deckung von 45–85 % des Strombedarfs; Eigenverbrauch durch Speicherlösungen wünschenswert.

Die Auswahl des konkreten Versorgungssystems erfolgt in einem nachgelagerten Planungsschritt und kann im Studienauftrag vernachlässigt werden.

4.6 Stadtklima

Das Areal ist aktuell überwiegend als Landwirtschaftsfläche genutzt und besitzt keine beschattenden Elemente wie Gebäude oder Vegetation. Dies führt zu einer starken thermischen Belastung. In unmittelbarer Nachbarschaft zeigen sich jedoch grosse kleinräumige Unterschiede: Bereiche südlich des Perimeters, insbesondere um das Reisezentrum mit versiegelten Parkplätzen, weisen extreme Wärmebelastungen auf, während die nordöstlich gelegenen Einfamilienhaussiedlungen teilweise thermisch komfortabel sind.

Starke Wärmebelastung

Das Gebiet wird von zwei nächtlichen Kaltluftströmungen beeinflusst. Frühabends entsteht ein schwacher Hangwind aus Südost (siehe Abbildung 7), der aufgrund seiner geringen vertikalen Mächtigkeit durch die Bebauung im Norden umgelenkt wird. Im Verlauf der Nacht wird dieser durch einen stärkeren, breiteren Bergwind aus südlicher Richtung (siehe Abbildung 8) überprägt, der das Gebiet gut durchströmen kann.

Nächtliche Kaltluftsysteme

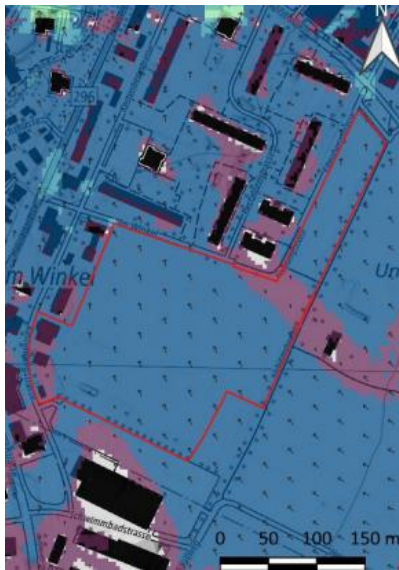


Abbildung 7: Hangwind am Abend aus Südost, geopartner, 2025

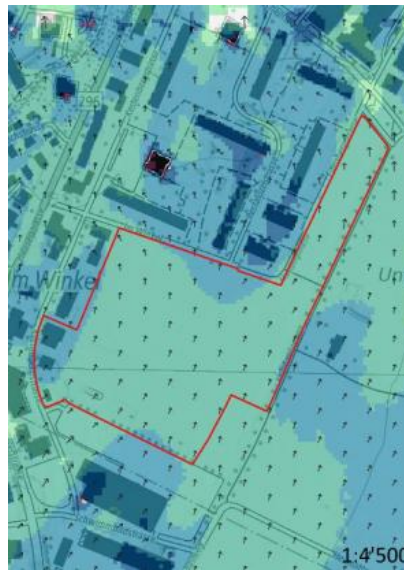
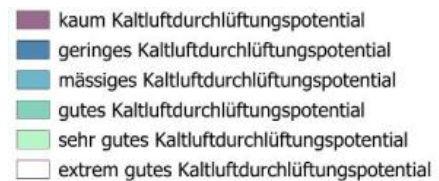


Abbildung 8: Bergwind in der Nacht aus Süden, geopartner, 2025



Das derzeit unbebaute Gebiet weist insgesamt ein gutes Durchlüftungspotenzial auf. Die zeilenartige Bebauung nördlich des Areals stellt jedoch ein Hindernis dar, das die Kaltluftströmung insbesondere am Abend bremst. Die vorhandenen Lücken zwischen den Gebäuden reichen nicht aus, um dem nächtlichen Bergwind eine vollständige Durchströmung zu ermöglichen, wodurch er teilweise über niedrigere Bebauung hinwegfliesst.

Gutes Kaltluftdurchlüftungspotenzial

Aus stadtklimatischer Sicht ist das Gebiet „Im Winkel“ bedeutend für Windisch, da es am Siedlungsrand gelegen ist und heute als unversiegelte Freifläche als Kaltluftentstehungsgebiet dient. Zukünftige Überbauungen werden das Kaltluftsystem und damit auch die angrenzenden Siedlungsgebiete beeinflussen. Gebäudehöhen sollen von Süd nach Nord und von Ost nach West gestaffelt werden, um das Überströmen der Gebäude durch den nächtlichen Bergwind zu erleichtern und Hinderniswirkungen zu reduzieren.

Relevanz für das Gebiet «Im Winkel»

4.7 Ökologie

Das Gebiet wird heute überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt (siehe Abbildung 9). Diese Nutzung prägt den ökologischen Zustand des Areals, der insgesamt als eher beschränkt einzustufen ist.

Intensiv genutzte Ackerflächen

Innerhalb des Gebiets existieren vereinzelte ökologisch wertvolle Bereiche. Von besonderer Bedeutung ist die Baumreihe der Lindenallee entlang des Schützenhauswegs. Diese Allee, kombiniert mit einer Fromentalwiese im Unterwuchs, stellt ein geschütztes Naturobjekt dar und muss erhalten bleiben. Ebenfalls im Gebiet nachgewiesen wurde der Gewöhnliche Felsen-Mauerpfeffer, eine im Mittelland potenziell gefährdete und im Kanton Aargau geschützte Art.

Schützenswerte Lindenallee



Abbildung 9: Übersicht über die kartierten Flächen, geopartner, 2025

In direkter Umgebung befinden sich mehrere Biodiversitätsförderflächen, insbesondere extensiv genutzte Wiesen, Hecken, Bäume und Gehölzstrukturen. Die grösste und bedeutendste Fläche, südöstlich des Gebietes gelegen, ist zugleich eine Schutzzone für eine Magerwiese. Zusätzlich gibt es naturnah gestaltete Flächen innerhalb der angrenzenden Siedlungsgebiete. Diese umliegenden Flächen bilden ein wichtiges Potenzial für die ökologische Vernetzung.

Biodiversitätsförderflächen in der Umgebung

Gemäss kantonaler Praxis ist bei Gestaltungsplänen ein ökologischer Ausgleich im Umfang von 15 % der Fläche des Planungsperimeters zu leisten (§ 40a BauG). Dabei muss mindestens die Hälfte des ökologischen Ausgleichs auf dem Boden realisiert werden.

Ökologischer Ausgleich

Die Bewässerung während Trockenphasen ist durch ein geeignetes Regenwassermanagement sicherzustellen, um die klimatische Funktion der Grünflächen zu erhalten und Oberflächenabflüsse sowie Überflutungsgefahren bei Starkregenereignissen zu minimieren. Niederschlagswasser soll auf dem Areal zwischengespeichert, versickert, verdunstet oder für zeitversetzte Bewässerungssysteme genutzt werden.

Regenwassermanagement

4.8 Archäologie

Die römisch/mittelalterliche Wasserleitung von Hausen nach Windisch verläuft auf einer Länge von 2.5 km, wobei 330 Meter durch das gestaltungsplanpflichtige Gebiet «im Winkel» führen. Die Leitung erstreckt sich von Süd nach Nord mit einem leichten Gefälle von ca. 4 Promille. Ihre Gesamtbreite beträgt etwa 1.6 m, und die obersten Deckplatten liegen in einer Tiefe von ca. 1,8 bis 3 m unter dem aktuellen Gelände. Zusätzlich gibt es sieben Kontrollschächte, deren Einstiege weiter nach oben reichen, so dass ihre Deckplatten nur ca. 0,2 bis 0,45 m unter dem aktuellen Terrain liegen. Eine Zuleitung schliesst von Osten an den Kontrollschacht 8. Die genaue Linienführung dieser Zuleitung ist nicht bekannt.

Geschützte römische Wasserleitung

Entlang der Wasserleitung und der Zuleitung besteht ein Schutzperimeter von je 2.5 m beidseits der Mittelachse. Es besteht innerhalb des Schutzperimeters kein generelles Bauverbot für Hochbauten oder Unterkellerungen. Der Schutzperimeter über, neben und unter der Leitung darf unterschritten werden, sofern das antike Bauwerk nicht durch die Bodeneingriffe gefährdet oder geschädigt wird. Das Bauwerk selbst darf nicht beeinträchtigt oder verändert werden. In den nachgelagerten Planungen muss die Unversehrtheit der Leitung je nach Bauvorhaben mittels statischen und archäologischen Gutachtens sichergestellt werden.

Schutzperimeter

Die Schächte 2, 4 und 8 müssen für Reinigungsarbeiten der Wasserleitung zugänglich sein. Die Reinigung erfolgt anhand Saug- und Spülwägen (ca. alle 10-15 Jahre). Der Zugang zu den entsprechenden Schächten mit den Reinigungswägen muss gewährleistet werden.

Zugänglichkeit Schächte

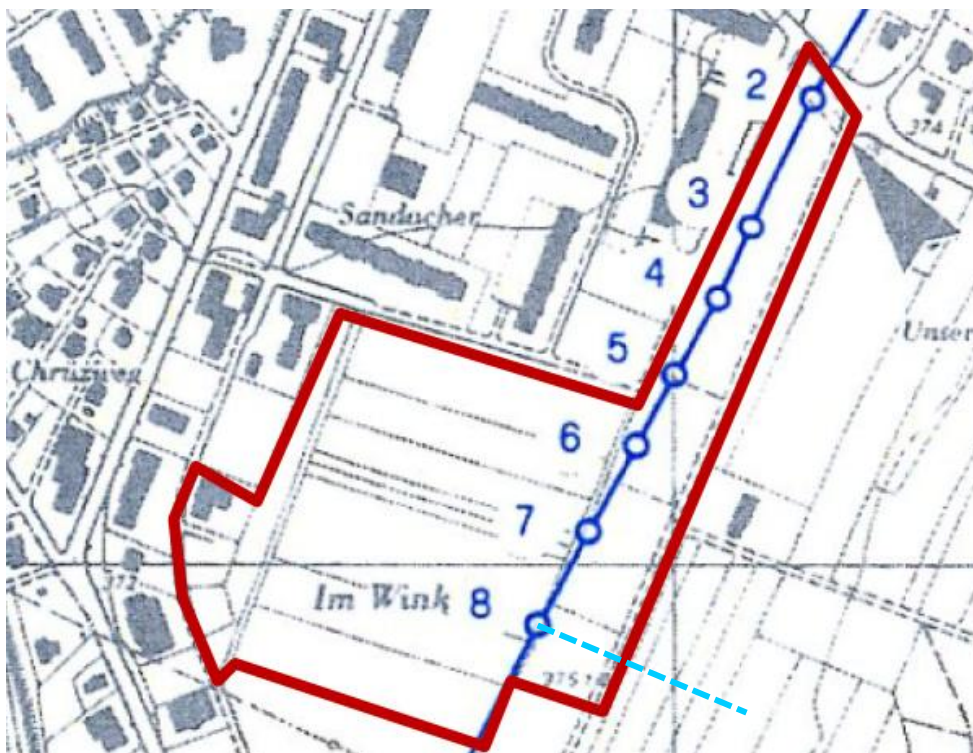


Abbildung 10: Verlaufsplan Wasserleitung mit Schächten (dunkelblau), Zuleitung (hellblau), Quelle: Kantonsarchäologie, Kt. Aargau

Freiräume, Familiengärten, ökologische Ausgleichsflächen usw. sind oberhalb der Wasserleitung und Schächte unter Einhaltung der geforderten Abstände möglich. Tiefwurzelnende Bäume sind aufgrund von Beschädigungen der Wasserleitung aufgrund des Wurzelwerks nicht zulässig. Für einen zusätzlichen Schutz der Wasserleitung sind Aufschüttungen sowie Abdeckungen mit Geotextil möglich.

Freiräume und Bepflanzung

Schacht 2: Zugänglicher Schacht mit Absetzbecken unterhalb eines geteerten Parkplatzes, angrenzend an Planungssperimeter. Tiefe Wasserleitung: ca. 2 m.

Schachtübersicht und Zugänglichkeit

Schacht 2.1: Mit Humus überdeckter Schacht im Planungssperimeter, etwa 25 cm unter dem Boden.

Schacht 3: Mit Humus überdeckter Schacht im Planungssperimeter, etwa 25 cm unter dem Boden.

Schacht 4: Mit Humus überdeckter Schacht ohne Absetzbecken im Planungssperimeter, ca. 20 cm unter dem Boden.

Schacht 5: Mit Humus überdeckter Schacht im Planungssperimeter, etwa 45 cm unter dem Boden.

Schacht 6: Mit Humus überdeckter Schacht im Planungssperimeter.

Schacht 7: Mit Humus überdeckter Schacht im Planungssperimeter.

Schacht 8: Mit Humus überdeckter Schacht mit Absetzbecken, befindet sich am Rande des Planungssperimeters. Mindestens eine Zuleitung, welche Wasser führt, trifft rechtwinklig auf Schacht 8. Tiefe Wasserleitung: ca. 2,5 – 3 m.

5. Aufgabenstellung

5.1 Übergeordnete Aufgabe

Das übergeordnete Ziel des Verfahrens ist die Auslotung des städtebaulichen Entwicklungspotenzials des Gebiets im Winkel und soll eine überzeugende Gesamtidee für Bebauung, Freiraum, Nutzung, Mobilität, Etappierung und Umsetzung aufzeigen. Gesucht wird kein ausformuliertes Bauprojekt, sondern ein robustes städtebauliches Konzept als Grundlage für die anschließende Weiterbearbeitung zum Richtprojekt und dem nachfolgenden Gestaltungsplan. Das Konzept soll insbesondere Antworten geben auf:

Entwicklungs-
potenzial Areal
ausloten

- die städtebauliche Setzung und Höhenentwicklung;
- die ortsverträgliche Dichte;
- die Nutzungsverteilung;
- Wohnraumkonzept und sozialräumliche Bespielung;
- die Anordnung und Gestaltung der Frei-, Aussenräume;
- die Erschliessung für Fuss-, Velo-, öffentlichen und motorisierten Verkehr;
- die Lage und Organisation der MIV- und Veloparkierung;
- die Berücksichtigung der Grundeigentumsverhältnisse;
- die unabhängige Etappierung;
- die Integration der archäologischen Wasserleitung.

Die Überbauung leistet einen wichtigen Beitrag zur Zielsetzung Windisch Netto Null bis 2040.

Wichtiger Beitrag
zu Netto Null 2040

5.2 Umgang mit Parzellengrenzen

Die heutigen Parzellengrenzen können zugunsten einer überzeugenden Gesamtlösung ignoriert werden. Massgebend sind jedoch die flächenmässigen Anteile der Grundeigentümer sowie die spätere eigenständige Realisierbarkeit der einzelnen Baufelder. Die Baubereiche sollen deshalb möglichst wertgleiche Parzellen hinsichtlich Gebäude, Freiräume und Erschliessung ermöglichen.

Flächenmässige
Anteile der Grund-
eigentümer berücksichtigen

5.3 Dichte und Bebauung

Die Teams entwickeln eine städtebauliche Grundstruktur, die aus der Lage am Siedlungsrand, der angrenzenden Quartiere, dem Landschaftsraum und den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen abgeleitet ist. Über das Gesamtgebiet sind Konzepte zu entwickeln, welche sich an einer Ausnützungsziffer von rund 1.3 (inkl. Mehrausnutzung durch Gestaltungsplan) über das Gesamtareal orientieren (realistische Dichte aus Volumenstudie der Grundlagenermittlung, siehe Arbeitsunterlagen). Aufzuzeigen sind insbesondere:

Ausnützungsziffer
von 1.3 über Ge-
samtareal

- eine klare städtebauliche Setzung mit nachvollziehbarer Körnung, Massstäblichkeit und Adressbildung;

- eine ortsverträgliche Dichte innerhalb der geltenden planungsrechtlichen Möglichkeiten;
- einen klaren Siedlungsabschluss;
- die Höhenentwicklung im Gesamtareal mit Bezug zu den angrenzenden Nachbarschaften;
- eine robuste Gebäudetypologie mit hoher Wohnqualität
- eine Bebauungsstruktur, welche Kaltluft, Durchlüftung, Besonnung, Beschattung und Freiraumqualität berücksichtigt.

Hochhäuser sind explizit nicht vorzusehen. Eine Revision des rechtskräftigen Zonenplans ist ausgeschlossen. Die Teams können jedoch unterschiedliche Gebäudetypologien und Gebäudehöhen innerhalb der zulässigen planungsrechtlichen Möglichkeiten ausloten.

Keine Hochhäuser

5.4 Nutzung, Identitäten und Erdgeschosse

Die Teams zeigen auf, welche Identitäten und Atmosphären das neue Areal entwickeln kann und wie diese durch Städtebau, Sozialraum, Freiraum, Nutzungen und Erdgeschosse getragen und an das Umfeld angebunden wird. Die Hauptnutzung des Areals ist Wohnen. Ergänzend sind gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen sowie im südlichen Bereich Arbeits- und Gewerbenutzungen vorzusehen. Die aktuelle Zonierung ist massgebend. Die vorgeschlagenen Identitäten soll sich aus den spezifischen Eigenschaften des Ortes, seiner Lage zwischen Siedlung und Landschaft sowie seiner Rolle innerhalb von Windisch herleiten und einen langfristig adressbildenden Quartiercharakter entwickeln. Aufzuzeigen sind insbesondere:

Entwicklung eigenständige Identität

- ein schlüssiges Nutzungskonzept für das Gesamtareal;
- ein vielfältiger Wohnungsmix für unterschiedliche Haushaltsformen und Lebensphasen
- der Umgang mit der Wohn- und Arbeitszone im südlichen Bereich;
- die Lage geeigneter Orte für publikumsorientierte, gemeinschaftliche oder quartierdienliche Nutzungen;
- die Aktivierung geeigneter Erdgeschosszonen;
- der Umgang mit ruhigen Wohnlagen und stärker öffentlichen Bereichen.

Die Nutzungsverteilung soll nicht schematisch über das Areal gelegt werden, sondern ein konkreter Vorschlag aus Lagegunst, Öffentlichkeit, Erschließung, Freiraumstruktur und Nachbarschaftsbezug hergeleitet und begründet werden. Dabei ist aufzuzeigen, wie die vorgeschlagenen Nutzungen zur Belebung des Areals beitragen und einen Mehrwert für die angrenzenden Quartiere schaffen können.

Ortsbezogene Nutzungsverteilung

Besondere Aufmerksamkeit ist der Erdgeschossnutzung zu widmen: Es wird empfohlen, 5 bis 10 Prozent der Flächen mit publikumsorientierten und gemeinschaftlichen Nutzungen entlang öffentlichkeitswirksamer Bereiche vorzusehen. Es werden keine spezifischen Nutzungsvorschläge erwartet. Entscheidend ist, welche Funktionen und Qualitäten die Erdgeschosse übernehmen sollen.

Bewusste Erdgeschossnutzung

Überhohe Erdgeschosse (mindestens 4 Meter) sollen dabei eine flexible Nutzung ermöglichen, einschliesslich Wohnnutzungen im Hochparterre. Ruhige Wohnorte hingegen sollen überwiegend wohnlich geprägte Erdgeschossbereiche mit privaten Aussenflächen bieten.

Die Erdgeschosse sind so zu konzipieren, dass sie langfristig an veränderte Bedürfnisse angepasst und unterschiedlich genutzt werden können. Die Nutzungsflexibilität ist insbesondere an zentralen Lagen und entlang wichtiger Freiräume nachzuweisen.

5.5 Kostengünstige Wohnungen und Mehrausnützung

Die BNO erlaubt es, im Rahmen des Gestaltungsplans gegenüber der Regelbauweise eine Mehrausnützung zu realisieren (siehe Kapitel 4.1). Die Mehrausnützung ist die zusätzliche anrechenbare Geschossfläche gegenüber der Regelbauweise. Da die Mehrausnützung nicht über einen fixen Prozentsatz oder eine fixe AZ geregelt ist, sondern nur über die Möglichkeit von zwei zusätzlichen Vollgeschossen, ist sie städtebaulich herzuleiten.

Kostengünstiger Wohnraum bei Mehrausnützung

Die Hälfte der im städtebaulichen Entwurf realisierten Mehrausnützung ist als preisgünstiger Wohnraum in einem separaten Baufeld auszuweisen.

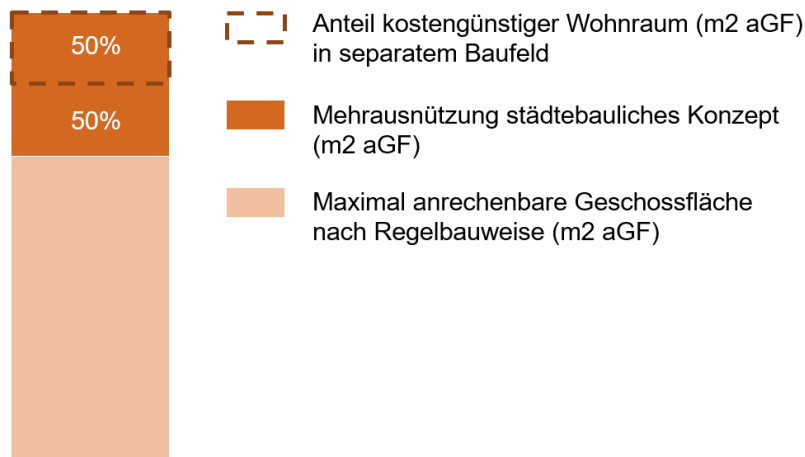


Abbildung 11: Regelung Anteil kostengünstiger Wohnraum, eigene Darstellung

5.6 Freiraum, Ökologie, Stadtklima

Die Freiraumstruktur ist als tragendes Element des Quartiers zu entwickeln. Sie vereint Aufenthaltsqualität, ökologische Vernetzung, Regenwassermanagement, Hitzeminderung und soziale Begegnung. Der Freiraum und die Gebäudetypologie sind als gemeinsames hydrologisches System zu entwerfen. Das Ziel ist, dass das Gebäude nicht nur Wasser zurückhält (Retention), sondern aktiv zur Bewässerung und Kühlung des Aussenraums beiträgt. Aufzuzeigen sind insbesondere:

Freiraumstruktur als tragendes Element des Quartiers

- öffentliche, gemeinschaftliche und private Freiräume sowie durchdachte Übergänge zwischen diesen Räumen
- die Einbindung der Lindenallee;
- die Verknüpfung mit dem angrenzenden Landschaftsraum, dem Freibad Heumatten und dem umliegenden Quartier;

- gut nutzbare Aufenthalts-, Begegnungs- und Erholungsräume;
- ein klimaangepasstes Freiraumkonzept mit Beschattung, Baumpflanzungen, unversiegelten Flächen und geeigneter Materialisierung;
- ein grobes Konzept für Regenwassermanagement, Wiedervernässung, Retention, Versickerung und Verdunstung;
- ökologische Aufwertungsmassnahmen und Lebensräume für geschützte Arten;
- geeignete Dachflächen für Photovoltaik, Begrünung, Retention oder gemeinschaftliche Nutzungen.

Die Freiräume sollen nicht als Restflächen zwischen den Bauten verstanden werden, sondern die räumliche Grundstruktur des Quartiers wesentlich mitprägen.

5.7 Sozialraum

Der Sozialraum ist als Querschnittsthema zu verstehen und in den verschiedenen Teilaspekten der Aufgabenstellung mitzudenken. Er betrifft insbesondere die städtebauliche Setzung, die Nutzungsverteilung, die Erdgeschosse, die Freiräume, die Wegführung sowie die Übergänge zwischen öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Bereichen. Mit einem sozialräumlichen Konzept ist aufzuzeigen, wie das Areal im Alltag funktioniert, Begegnung ermöglicht und zugleich Bedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen nach Öffentlichkeit, Gemeinschaft und Rückzug berücksichtigt.

Aufzuzeigen sind insbesondere:

- die Verortung von Aufenthalts-, Begegnungs- und Erholungsräumen für unterschiedliche Altersgruppen, Haushaltsformen und Lebensphasen
- die Qualität der Erdgeschosse, ihre Zugänglichkeit und Beziehung zu den angrenzenden Frei- und Schwellenräumen;
- der Umgang mit unterschiedlichen Graden von Öffentlichkeit, Gemeinschaft und Privatheit, insbesondere an den Übergängen zwischen Erdgeschossen, Vorzonen, Innenhöfen und Freiräumen;
- die Berücksichtigung ruhiger Wohnlagen sowie stärker öffentlicher und belebter Bereiche innerhalb des Areals;
- die Adressbildung und Erschliessung innerhalb des Areals;
- Die Anbindung an und der Mehrwert für die umliegenden Quartiere durch das Areal in Bezug auf Nutzungen, Wegverbindungen und Freiräume.

5.8 Mobilität, Erschliessung und Parkierung

Für das Gesamtareal gilt eine verbindliche Zielsetzung für einen Modalsplit mit MIV-Anteil von maximal 45%. Die Teams entwickeln ein Mobilitäts- und Parkierungskonzept, das diese verbindliche Zielsetzung verbindlich erreicht und eine siedlungsverträgliche, ressourcenschonende Mobilität ermöglicht. Aufzuzeigen sind insbesondere:

- die Erschliessung für Fuss- und Veloverkehr; motorisierten Individualverkehr (MIV) und öffentlicher Verkehr;

Siedlungsverträgliche Mobilität

- die Anbindung an die umliegenden Quartiere, Bushaltestellen, Schulen, das Freibad und den Landschaftsraum;
- Die arealinterne Erschliessung und Wegführung für Fuss- und Veloverkehr
- die Lage und Organisation der MIV-Erschliessung;
- die Ver- und Entsorgung sowie die Anlieferung;
- die Lage, Organisation und Etappierung der Parkierung; inkl. Besucherparkierung und Kurzzeitparkplätzen für gewerbliche Nutzungen;
- die Anzahl und Anordnung der Veloabstellplätze;
- die mögliche Einbindung von Sharing-Angeboten, Mobilitäts-Hubs oder weiteren flankierenden Massnahmen.

Das Areal in sich ist autofrei zu konzipieren. Innerhalb des Areals soll sich die Mobilität auf Fuss- und Veloverkehr beschränken. Davon ausgenommen sind Anlieferungen für gewerbliche Nutzungen sowie für Ver- und Entsorgung resp. Rettungsfahrzeuge.

Autofreies Areal

Die Anzahl Parkplätze pro Wohnung ist ein zentraler Faktor für die Erreichung der übergeordneten Zielsetzung für einen MIV-Anteil von max. 45%. Auch wenn zwischen dem MIV-Anteil im Modalsplit und dem Stellplatzschlüssel pro Wohnung kein direkter linearer Zusammenhang besteht, ist dieser auf vorliegender Flugebene der Planung dennoch massgeblich für die Erreichung des Zielwerts. Zwischen den Grundeigentümern wurde ein Stellplatzschlüssel über das Gesamtareal von 0.45 bis 0.7 Parkplätzen pro Wohnung definiert

Parkierung als zentraler Stellwert zur Zielerreichung

Welcher Stellplatzschlüssel innerhalb dieser Bandbreite ausgewiesen wird, wird den Teams überlassen. Sie leiten den für das Areal passenden Stellplatzschlüssel aus ihren städtebaulichen, freiräumlichen, sozialräumlichen und wirtschaftlichen Überlegungen ab. Ergänzend vom gewählten Stellplatzschlüssel ist räumlich-schematisch darzustellen, wie das städtebauliche Konzept auf den maximalen (0.7 PP/Wohnung) respektive minimalen Stellplatzschlüssel (0.45 PP/Wohnung) reagieren könnte.

Aufzuzeigen sind insbesondere die Auswirkungen auf:

- Lage und Dimensionierung der Parkierung;
- Freiraumqualität und Versiegelung;
- Adressbildung und Erdgeschossqualität;
- Erreichbarkeit und Nutzungsqualität;
- Etappierung und Wirtschaftlichkeit.

Mitzudenken sind in diesem Zusammenhang auch weitere Massnahmen zur Einhaltung des MIV-Anteils im Modal Split; wie beispielsweise eine Verbesserung der Erschliessung für Fuss- und Veloverkehr, Mikromobilität etc. oder angebotsseitige Anpassungen (Nahversorgung, Aufenthaltsqualität usw.)

Die Parkierung kann oberirdisch, unterirdisch oder in einer Kombination organisiert werden. Die gewählte Lösung ist hinsichtlich Freiraumqualität,

Ober- vs. unterirdische Parkierung

Etapmierbarkeit, Wirtschaftlichkeit, Klimawirkung, Nutzerfreundlichkeit und langfristiger Anpassungsfähigkeit zu begründen.

Für das Parkplatzangebot für Besucher und von gewerblichen Nutzungen ist die VSS-Norm 40281 massgebend.

Parkierung Besucher und Gewerbe

Das Velo ist ein wichtiges Verkehrsmittel zur Erreichung der formulierten Mobilitätszielen. Das Angebot an Veloabstellplätzen richtet sich quantitativ mindestens nach dem Standardbedarf gemäss VSS-Norm 40 065 sowie nach dem ASTRA-Handbuch zur Veloparkierung. Dabei gelten folgende Richtwerte:

Veloparkierung:
Quantitative Anforderungen

- Wohnen inkl. Besuchende: 1 Veloabstellplatz pro Zimmer
- kundenintensives Gewerbe: 2 Veloabstellplätze pro 10 Arbeitsplätze für Mitarbeitende; 3 Veloabstellplätze pro 10 Arbeitsplätze für Kundschaft
- nicht kundenintensives Gewerbe: 2 Veloabstellplätze pro 10 Arbeitsplätze für Mitarbeitende; 0.5 Veloabstellplätze pro 10 Arbeitsplätze für Kundschaft

Das Verhältnis von Langzeit- und Kurzzeitabstellplätzen bei Wohnnutzungen richtet sich nach der nachfolgenden Abbildung:

Richtwert Wohnen	Anzahl Velo-P	
Bewohner/innen	1 Velo-P pro Zimmer	
Besucher/innen	im Richtwert Bewohner/innen enthalten	

Aufteilung der Veloparkierung	Langzeitparkplätze (meist abschliessbare Anlage, überdacht)	Kurzzeitparkplätze (offene Anlage, Überdachung erwünscht)
Anteil an Gesamtparkierung	70 %	30 %
davon Anteil Velo-P für Spezialfahrzeuge (ohne Parkiersystem)	20 %	20 %

Abbildung 12: Richtwerte Veloabstellplätze Bewohner (Quelle: Handbuch Veloparkierung – Empfehlungen zu Planung, Realisierung und Betrieb, ASTRA 2008)

Die Veloabstellplätze sind frühzeitig und integral mit Städtebau, Freiraum, Erschliessung und Erdgeschossnutzungen zu planen. Sie sind nutzungsbezogen, gut auffindbar, sicher und komfortabel anzuordnen. Kurzzeitabstellplätze für Besuchende, Kundschaft und Alltagsnutzung sind dezentral und nahe bei den Eingängen vorzusehen. Langzeitabstellplätze für Bewohnende und Mitarbeitende sind witterungsgeschützt, diebstahlsicher und gut erreichbar auszugestalten.

Veloabstellanlagen:
Qualitative Anforderungen

Die Anlagen müssen fahrend erreichbar sein, sichere Zufahrten aufweisen und genügend Platz für Spezialvelos, Cargo-Bikes, Anhänger und Kinderveilos bieten. Offene Anlagen sind gut einsehbar anzuordnen. Die Veloparkierung ist gestalterisch in die Gebäude- und Freiraumstruktur einzubinden und so zu konzipieren, dass sie etappierbar und bei Bedarf erweiterbar ist.

Ergänzend zu den Abstellplätzen für Autos und Velos sind Parkfelder für Motorräder vorzusehen. Als Richtwert gilt ein Anteil von 10 % der MIV-Parkplätze.

Parkierung Motorräder

5.9 Umwelt und Energie

Die Teams berücksichtigen die Zielsetzungen einer nachhaltigen und klimaangepassten Arealentwicklung. Erwartet wird kein detailliertes Fachkonzept, sondern ein städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept, welche eine nachhaltige Umsetzung ermöglicht. Aufzuzeigen sind insbesondere:

Nachhaltige und klimaangepasste Arealentwicklung

- eine ressourcenschonende Bebauungs- und Freiraumstruktur zum Erhalt der Bodenfunktionen (Wasserhaushalt, Tiefwurzler etc.);
- eine robuste Ausgangslage für eine nachhaltige Energieversorgung;
- die grundsätzliche Anschlussfähigkeit an ein künftiges Fernwärmenetz;
- die Offenhaltung alternativer Energieversorgungsoptionen;
- der Umgang mit Hitze, Beschattung, Kühlung und sommerlichem Komfort;
- eine material- und flächensparende Erschliessungs- und Parkierungsstrategie.

Detaillierte technische Nachweise zur Energieversorgung sind nicht Teil des Studienauftrags.

5.10 Archäologie

Die römische Wasserleitung ist in der Entwicklung des Areals zwingend zu berücksichtigen. Die Teams zeigen auf, wie die Schutzanforderungen mit Städtebau, Freiraum, Erschliessung und Etappierung vereinbar sind. Aufzuzeigen sind insbesondere:

Berücksichtigung der römischen Wasserleitung

- die Lage der Wasserleitung und der relevanten Schutzbereiche im Konzept;
- der Umgang mit den Schächten 2, 4 und 8;
- die dauerhafte Zugänglichkeit für Unterhalt und Reinigung sowie die Zufahrt für die Unterhaltsfahrzeuge;
- der Umgang mit Wegen, Freiräumen, Bepflanzung und allfälligen Querungen im Bereich der Wasserleitung;
- die Möglichkeit einer gestalterischen oder identitätsstiftenden Integration, sofern der Schutz des Denkmals gewährleistet bleibt.

Eine Inszenierung der Wasserleitung ist nicht zwingend. Sie ist nur dort vorzusehen, wo sie freiräumlich, historisch und funktional einen Mehrwert schafft.

5.11 Etappierung und Umsetzung

Das rund 5 Hektaren grosse Areal wird in Etappen realisiert. Die Teams zeigen auf, wie das Areal in sinnvollen Etappen entwickelt werden kann. Die Etappierung soll sowohl die städtebauliche Gesamtidee als auch die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse, die Erschliessung, die Freiraumstruktur, die Parkierung und die Realisierbarkeit berücksichtigen. Aufzuzeigen sind insbesondere:

Unabhängige Etappierung

- ein plausibles Etappierungskonzept;
- die Lage und Abgrenzung möglicher Baubereiche;
- die Funktionsfähigkeit jeder Etappe;
- die Sicherung der übergeordneten Freiraum- und Erschliessungsstruktur;
- die Abhängigkeiten zwischen Bebauung, Parkierung, Freiraum und Infrastruktur;

Das Etappierungskonzept soll die langfristige Gesamtqualität sichern und zugleich eine flexible, eigentumsverträgliche Realisierung ermöglichen.

6. Arbeitsunterlagen

6.1 Abgegebene Planungsgrundlagen

- Bau- und Nutzungsordnung Gemeinde Windisch
- Kataster- und Höhenlinienplan
- Modellpläne Modellbauer
- Archäologische Pläne (PDF, .dxf)
- Leitsätze «Areal im Winkel»
- Nutzungskonzept, Kontextplan AG und Maresa Kuhn Begegnungen & Belebungen (nicht verbindlich)
- Volumenstudie, Ernst Niklaus Fausch Partner (nicht verbindlich)
- Bericht Energieeffizienz & Klimaverträglichkeit, intep (nicht verbindlich)
- Bericht Ökologie & Stadtklima, geopartner (nicht verbindlich)
- Bericht Mobilität, metron (nicht verbindlich)

6.2 Abgegebene Beilagen

- Flächen Grundeigentümer & Wohnungsmix - (in Erarbeitung)
- Kennwerttabelle (Excel) - (in Erarbeitung)

7. Genehmigung

Das vorliegende Programm wurde am 16. Juli.2026 durch die stimmberechtigten Mitglieder der Jury genehmigt.

Marcel Jäggi

Städtebau & Architektur



Anouk Kuitenbrouwer

Städtebau & Architektur



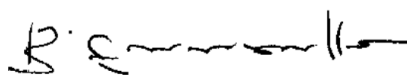
Michael Oser

Freiraum & Landschaftsarchitektur



Barbara Emmenegger

Sozialraum



Lukas Zumsteg

Bau- und Planungskommission Windisch



Urs Heimgartner

Kanton Aargau



Thomas Knecht

Reisezentrum AG

