

Urs & Anita Bucher, Schlossgasse 32, 5600 Lenzburg, Tel: 079 / 659 20 29,  
[bucher@bucherkehl.ch](mailto:bucher@bucherkehl.ch)

**EINGEGANGEN**

**16. Jan. 2023**

Marco Borer & Tanja Hauri, Schlossgasse 33, 5600 Lenzburg  
[mborer@gmx.net](mailto:mborer@gmx.net)

**Einschreiben**  
Stadtrat Lenzburg  
Rathaus  
5600 Lenzburg

12. Januar 2023

**Einsprache zum**

**Baugesuch Sonnenbergstrasse 4-8, Parzelle 2935, Lenzburg**

Sehr geehrter Herr Stadtammann

Sehr geehrte Damen und Herren Stadträtinnen und Stadträte

Wir sind zwar nicht angrenzend an das ausgeschriebene Projekt, wohnen aber direkt an der entsprechenden Verkehrserschliessungsstrasse und sind somit zur Einsprache legitimiert.

**Antrag 1:**

- Die Schlossgasse bekommt durch diese neue Überbauung spürbar mehr Verkehr. Bei den 22 geplanten neuen Einstellhallenplätzen muss wohl von einem Verkehrsaufkommen ausgegangen werden, dass annähernd dem Doppelten der heutigen Menge entspricht.

Die Strasse ist jedoch vor allem im unteren Bereich sehr eng, ein Kreuzen von Autos ist schwierig. Die Vorplätze der Schlossgasse-Anwohner sind aufgrund der Buchenhecken schlecht einzusehen. Bereits heute ist es so, dass viele Autofahrer nach dem Einbiegen auf die Schlossgasse anfangen zu beschleunigen und die Situation für Anwohner-Kinder und Fussgänger auf der Schlossgasse gefährlich werden kann.

Jedes Jahr laufen auf der Schlossgasse zudem unzählige Schulklassen hoch zum Schloss. Um die Fussgänger vor dem Mehrverkehr zu schützen, fordern wir verkehrsberuhigende Massnahmen in Form von Tempo 20 und Verkehrsinseln (Verengung) bei den entsprechenden Ausfahrten/Ausgängen, die der Sicherheit aller Benutzer dieser Strasse dienen.

**Antrag 2:**

- Der Baustellenverkehr soll von der Ostseite her erfolgen.  
Auch dies soll der Sicherheit aller Benutzer dieser Strasse dienen.

**Antrag 3:**

- Der Schwanenbrunnen wird ab der Brunnenstube vor dem Garagenvorplatz Schlossgasse 32 her gespiesen. Er und noch ein weiterer Brunnen sind die einzigen Lenzburger Brunnen, die Quellwasser führen. Die Wasserfassung geht wahrscheinlich zu einem grossen Teil Richtung ausgeschriebenem Bauprojekt.  
Wir erwarten, dass alles Mögliche und Machbare an Schutzmassnahmen ergriffen wird, damit der Schwanenbrunnen nicht versiegt. Bitte protokollieren, wie sich der PH-Wert sowie die Wassermenge vor- während und nach der Bauzeit verhält.  
Am Schwanenbrunnen versorgen sich diverse Anwohner sowie Spaziergänger mit frischem Quellwasser.

**Antrag 4:**

- Mindestens bei einem Gebäude der neuen Überbauung wird die zulässige Gebäudehöhe überschritten. Diese sind in der BauV klar deklariert.  
Die bergseitig überhöhten Räume überschreiten die max. Gebäudehöhe klar.

Vielen Dank für Ihre sorgfältige Prüfung der erwähnten Punkte. Gerne erwarten wir Ihre weiteren Schritte dazu.

**Unterschriften:**

Urs und Anita Bucher, Grundeigentümer Parzelle 2922

  
.....

Marco Borer und Tanja Hauri, Grundeigentümer Parzelle 1022

  
.....

Stadtrat Lenzburg  
Rathaus, Rathausgasse 16  
5600 Lenzburg

Stadt Lenzburg  
Stadtplanung & Hochbau  
Kronenstrasse 24  
5600 Lenzburg

*Manki 16.1.23*

Betrifft: Einwendung zum aufliegenden Baugesuch:  
Arealüberbauung Belvédère, Neubau von drei Häusern mit neun Wohnungen und  
Unterniveaugarage

Datum: 16.01.2023

Sehr geehrte Damen und Herren

Beim oben erwähnten Bauvorhaben wollen wir nicht im Wege stehen. Folgende Sachverhalte machen uns jedoch Bedenken, welche wir genauer geklärt haben wollen.

#### **Erschliessung und Parkplatzsituation:**

Die Sonnenbergstrasse ist eine Sackgasse ohne Wendehammer. Wendemöglichkeiten werden auf Privatgrundstücken ausgeführt.

Das Ausweichmanöver ab der Schlossgasse bis zur Sonnenbergstrasse ist erschwert.

Die Einfahrt ab Schlossgasse zur Sonnenbergstrasse mit Gegenverkehr, meist ohne zusätzliches Rückfahren in die Sonnenbergstrasse, nicht möglich. Wir gehen davon aus, dass dies der Grund ist, warum der Kehrtraktor rückwärts in die Sonnenbergstrasse fährt.

Weder die Schlossgasse noch die Sonnenbergstrasse ist an den öffentlichen Verkehr gebunden.

Durch das zusätzliche Bauvorhaben, insbesondere der Arealüberbauung, wird es in Zukunft noch mehr Autos geben.

Im Gutachten wird keine Stellungnahme auf die engen Platzverhältnisse sowie auf die Erschliessung genommen.

Im Projekt sind 3 Besucherparkplätze geplant. Der Parkplatznachweis wurde nach VSS SN 640 281 über die Bruttogeschossfläche erstellt und gemäss den Normen erfüllt.

#### **Antrag:**

Aufgrund der Sackgasse und den engen Verhältnissen bitten wir Sie zu prüfen, ob die Parkplatzsituation nicht verbessert werden sollte. Die 3 Besucherparkplätze zu den 9 Wohneinheiten stehen an dieser Lage nicht im Verhältnis. Es sollten mind. 2 Besucherparkplätze pro Haus zur Verfügung stehen.

### **Umgebung:**

Gemäss Umgebungsplan sind Hochstämme wie Winterlinden auf der Parzelle geplant. Winterlinden wachsen bis zu 30m hoch und werden sehr breit.

Der neue Terrainverlauf wird gemäss den Schnittplänen um 2-4m angehoben. Die Bepflanzung erhält dadurch zusätzliche Höhe. (Fotoausschnitte siehe Beilage)

### **Antrag:**

Unter Berücksichtigung der massiven Terrainveränderung, bitten wir keine Hochstämme zu pflanzen, sondern auf Klein- und Mittelstämme zu wechseln.

Wir danken für Ihr Verständnis.

Freundliche Grüsse



Lester Gnehm

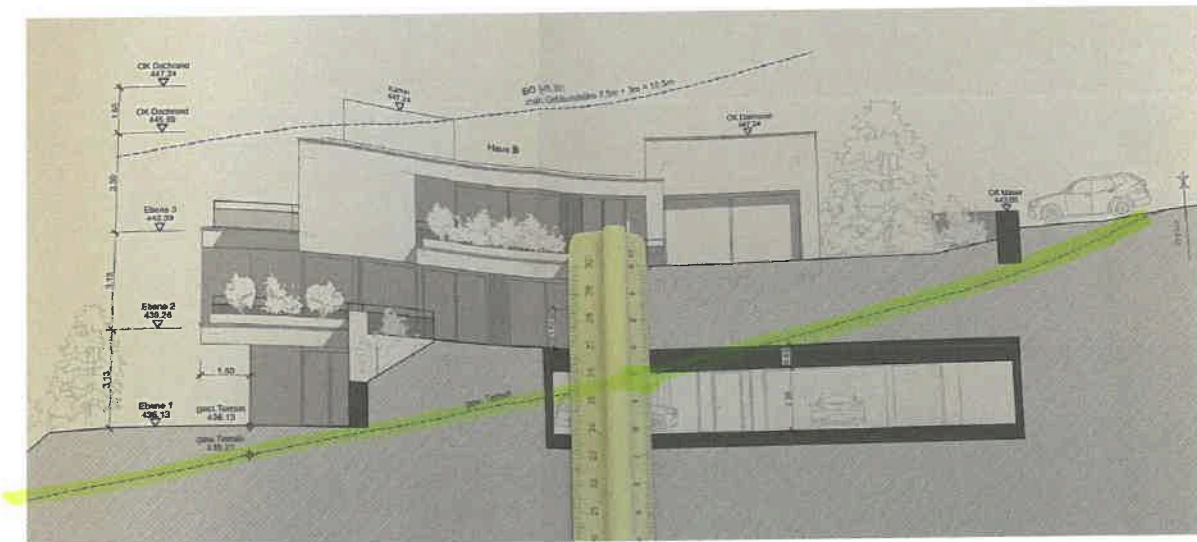
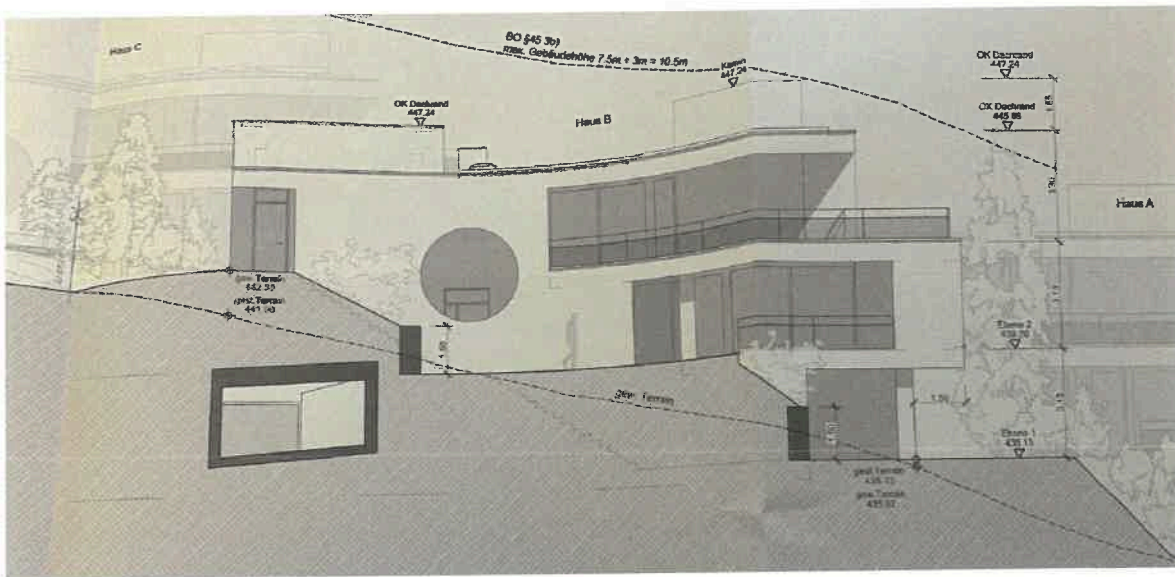
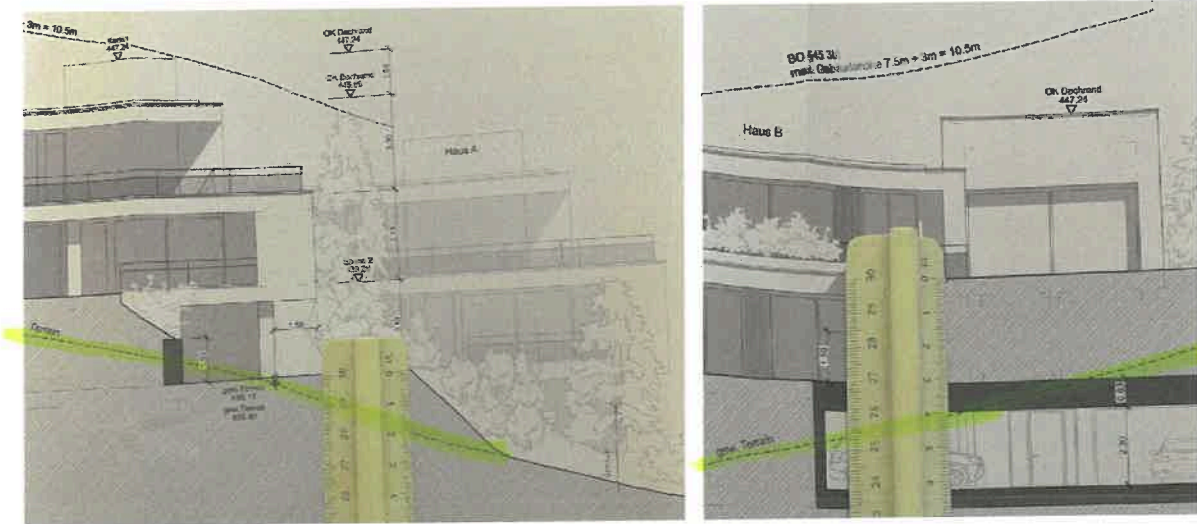


Leila Gnehm

Beilagen:

Fotoausschnitte vom Baugesuch

# Fotoausschnitte vom aufliegenden Baugesuch:



*Kathrin Häusermann  
Sonnenbergstrasse 7  
5600 Lenzburg*

**EINGEGANGEN**  
**16. Jan. 2023**

Telefon 079 409 8410  
e-mail skatharina\_haeusermann@hotmail.com

**Einschreiben**  
Stadtrat Lenzburg  
Rathaus  
5600 Lenzburg

13. Januar 2023

## **EINWENDUNG**

von

Kathrin Häusermann  
Sonnenbergstrasse 7  
5600 Lenzburg  
(Einwenderin)

gegen

MEG Belvédère  
c/o Realit Treuhand AG  
Bahnhofstrasse 41  
5600 Lenzburg  
(Gesuchstellerin)

betr.

Bauvorhaben Terrassenhäuser/Arealüberbauung Belvédère  
Sonnenbergstrasse 4-8, Parzelle 2935, 5600 Lenzburg  
Baugesuch Nr. 2022 - 155

## I. Antrag

Das Bauprojekt sei in der vorgelegten Form nicht zu bewilligen, das Baugesuch also abzuweisen.

## II. Formelles

1.

Das Baugesuch liegt bis zum 16.1.2023 auf. Die Einwendung erfolgt somit fristgemäss.

2.

Die Einwenderin ist Eigentümerin der unmittelbar angrenzenden Liegenschaft Parzelle Nr. 2936, Sonnenbergstrasse 7. Sie ist daher ohne weiteres zu Einwendungen gegen das geplante Bauprojekt legitimiert.

## III. Materielles

1.

Das Baugesuch betrifft eine geplante Arealüberbauung mit 3 Häusern à 3 Vollgeschossen und 9 Wohnungen sowie Unterniveaugarage an der Sonnenbergstrasse. Das geplante Bauprojekt ist gemäss Publikation offensichtlich als Arealüberbauung im Sinne von § 39 BauV und § 45 BNO geplant. Arealüberbauungen kommen in den Genuss von gewissen Erleichterungen gegenüber der zonengemässen Grundordnung, sofern die in den einschlägigen Vorschriften niedergelegten Voraussetzungen erfüllt sind. Die Behörden haben das Vorliegen dieser Voraussetzungen **von Amtes wegen und vollumfänglich zu prüfen**.

2.

Die Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Lenzburg (BNO) wurde 1997 verabschiedet. Sie wird derzeit einer Gesamtrevision unterzogen. Die gesamtrevidierte BNO wurde erstmals 2020 und ein zweites Mal ab 18.11.2022 öffentlich aufgelegt. Die öffentlichen Auflagen entfalten somit gemäss Art. 30 BauG eine **negative Vorwirkung**, d.h. Bewilligungen für Bauten und Anlagen dürfen nur erteilt werden, wenn feststeht, dass diese die Verwirklichung der neuen Pläne nicht erschweren.

Gemäss geltendem Bauzonenplan liegt die Parzelle 2935 in der Wohnzone W7.5b. Gemäss revidiertem Bauzonenplan liegt die Parzelle in der Wohnzone W2b mit überlagerter Strukturerehaltungszone Hanglage. Arealüberbauungen sind grundsätzlich sowohl in der Wohnzone W7.5b

(rechtskräftige BNO) wie auch in der Wohnzone W2b (revidierte BNO) möglich, sofern die entsprechenden Voraussetzungen dazu gegeben sind.

3.

Das Areal liegt gemäss gesamtrevidiertem Bauzonenplan in der **«überlagerten Struktur-  
erhaltungszone für empfindliche Hanglagen»**. Gemäss § 35. Abs1 Satz 1 und 2 der gesamtrevidierten BNO haben sich Bauvorhaben in dieser Zone für eine gute Einordnung an der Körnigkeit und Masstäblichkeit der bestehenden, lockeren Strukturen zu orientieren. Bauten sind gut in die landschaftliche Umgebung, die Topographie und in Bezug auf ihre Fernwirkung einzupassen.

§ 36 Abs. 1 Satz 3 und 4 gesamtrevidierte BNO lauten: «Bauten und Terrassenhäuser mit mehr als zwei Gebäudeetagen gemäss § 17 BauV für Vollgeschosse sind nicht zulässig. Für derartig gestaffelte Gebäude ist entweder ein zusätzliches Attikageschoss oder ein Untergeschoss zulässig».

Während sich der den Baugesuchsunterlagen beigelegte Fachbericht der Planar AG zu den Anforderungen in § 35 Abs.1 Satz 1 und 2 äussert, schweigt er sich zu den in Satz 3 und 4 gestellten Anforderungen aus. Es wird denn auch im Bericht (Seite 3/14) ausdrücklich festgehalten, dass die baurechtliche Prüfung noch ausstehe.

Während die Vorschriften von § 45 der rechtskräftigen BNO wie auch diejenigen von § 56 der revidierten BNO eine Arealüberbauung in der Zone W7.5b resp. W2b grundsätzlich zulassen, scheinen die Vorschriften von § 36 der revidierten BNO eine solche für Bauvorhaben innerhalb Struktur-erhaltungs-zonen für empfindliche Hanglagen nicht zu erlauben resp. massiv einzuschränken. Es werden «Bauten und Terrassenhäuser mit mehr als zwei Gebäudeetagen gemäss §17 BauV für Vollgeschosse» als nicht zulässig erklärt. Da gemäss Bauzonenplan die Parzelle in der «Wohnzone W2b mit **überlagerten** Struktur-erhaltungszone Hanglage» befindet, ist davon auszugehen, dass die Vorschriften von § 36 der revidierten BNO denjenigen von § 56 vorgehen, also eben «überlagert» sind. Die geplanten drei Gebäude umfassen jeweils drei Vollgeschosse und wären daher, wenn man den Wortlaut von § 36 der revidierten BNO im hier verstandenen Sinne heranzieht, unzulässig.

4.

Die vorgesehenen Baukörper sind aber v.a. deshalb nicht bewilligungsfähig, da sie die **maximal zulässige Gebäudehöhe gemäss rechtskräftiger BNO überschreiten**.



(Im Folgenden wird der Nachweis dazu anhand der Pläne zu Haus C geführt; ob vergleichbare Ueberschreitungen auch für die beiden andern geplanten Baukörper vorliegen, hat die Einwenderin nicht geprüft und ist von der Behörde von Amtes wegen zu eruieren).

Gemäss § 45 Ziff. 3 b der rechtskräftigen BNO können bei Arealüberbauungen die zonengemässen Gebäudehöhen um höchstens 3 m erhöht werden, «wenn dadurch eine markante Verbesserung der Siedlungsqualität erzielt wird.....».

In den eingereichten Bauplänen zu Haus C sind (in der Querschnittsansicht) der Terrainverlauf und die Gebäudehöhe über dem gewachsenen Terrain eingezeichnet. Daraus ist ersichtlich, dass der obere Dachrand des dritten Stockwerkes genau die maximal zulässigen 10.5 m (7.5 m + 3 m Zuschlag für Arealüberbauungen) über dem gewachsenen Terrain liegt.

In der Querschnittsansicht (Ansicht von Norden) wurde zusätzlich zum Terrainverlauf eine parallel dazu verlaufende höher liegende Linie eingezeichnet. Diese Linie soll suggerieren, dass die maximale Gebäudehöhe von 10.5 m parallel zum darunterliegenden Terrainverlauf ebenfalls schräg nach oben verläuft. Das ist klarerweise im Widerspruch zu den einschlägigen Vorschriften (siehe insb. Erläuterungen zu Ziff. 5 im Anhang 2 der BauV). Die maximale Gebäudehöhe von 10.5 m ab dem gewachsenen Terrain wird am höchsten Punkt der Dachkonstruktion und am tiefsten Punkt auf dem massgebenden Terrain unterhalb der Dachfläche bestimmt. Dieser Punkt ist in der Querschnittsansicht von Norden der obere rechte Rand der Dachkonstruktion der obersten Wohnung. Im Gegensatz zu den eingereichten Plänen ist dies die maximale Gebäudehöhe für das ganze Gebäude und nicht eine schräg nach links ansteigende Linie. Somit sind die baulichen Elemente oberhalb dieser Linie nicht vorschriftskonform und daher nicht bewilligungsfähig. Das gilt insbesondere, aber nicht nur, für die an die Sonnenbergstrasse angrenzende Dachaufbaute, welche die maximal zulässige Gebäudehöhe um rund 1.5m überschreitet. Es erweist sich somit, dass der **Baukörper des Hauses C in der eingereichten Form nicht bewilligungsfähig ist, da die maximale Gebäudehöhe für Arealüberbauungen klar überschritten** wäre. Das wäre auch bei Anwendung der totalrevidierten BNO der Fall.

5.

Der mit dem Baugesuch eingereichte **Bepflanzungsplan** sieht vor, dass im Abstand von 2m von der Parzellengrenze im Osten Baumarten vorgesehen sind, die eine Wuchshöhe von bis zu 20m oder sogar mehr erreichen würden. Eine solche Bepflanzung widerspricht den einschlägigen Vorschriften betr. Abstand von den Parzellengrenzen und hat potentielle unzumutbare und vorschriftswidrige Beeinträchtigungen der Nachbarparzellen zur Folge. Entsprechend ist die **Gesuchstellerin zu verpflichten, geeignete und vorschriftsgemässe Bepflanzungen vorzusehen.**

6.

Gemäss § 39 Abs. 2 lit. d BauV setzen Arealüberbauungen eine **«sorgfältige und rationelle Erschliessung und gemeinsame Abstellanlagen»** voraus.

Zunächst sei festgehalten, dass die Erschliessung des Areals Sonnenbergstrasse über die Schlossgasse schon heute nicht ohne Probleme ist, da die Schlossgasse für den automobilen Privatverkehr wie auch für das Zu- oder Wegbringen von Gütern (Kehrrichtentsorgung, Paketdienste etc) sich als zu eng erweist und ein Kreuzen von Fahrzeugen nur Beschränkt möglich ist. Die Situation ist auch für den Fussgängerverkehr zum Schloss nicht ohne Bedenken. Durch das umfangreiche Bauvorhaben (22 projektierte Parkplätze in der Tiefgarage und 3 zusätzliche Abstellplätze) und den dadurch entstehenden Mehrverkehr werden diese Probleme noch akzentuiert. Es ist Aufgabe der Behörden zu prüfen, ob dadurch, sowie durch eine allfällige weitere Siedlungsentwicklung im Gebiet der Schlossgasse/Sonnenbergstrasse, zusätzliche Massnahmen für die Zufahrt oder die Erschliessung des Gebietes notwendig werden.

In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, ob die Besucherabstellplätze auch in der Tiefgarage angeordnet werden können, um den oberirdischen Verkehr auf der Sonnenbergstrasse nicht noch zu intensivieren.

Mit bestem Dank und freundlichen Grüssen



Kathrin Häusermann

**Häusermann Elisabeth**  
Sonnenbergstrasse 5  
5600 Lenzburg

**EINGEGANGEN**

**13. Jan. 2023**



Korrespondenz und Rückmeldungen an:

**Häusermann Michael**  
Sonnenbergstrasse 5  
5600 Lenzburg  
m.haeusermann@bluewin.ch

## **EINSCHREIBEN**

**Stadtrat Lenzburg**  
Rathaus  
Rathausgasse 16  
5600 Lenzburg

12. Januar 2023

# **Einsprache gegen Baugesuch 2022 - 155**

(Amtliches, LBA, 15. Dezember 2022)

in Sachen

**Arealüberbauung Belvédère,  
Neubau von drei Häusern  
mit neun Wohnungen und  
Unterniveaugarage**

Bauvorhaben

**MEG Belvédère – c/o Realit  
Treuhand AG, Bahnhofstrasse 41,  
5600 Lenzburg**

Bauherrschaft

**Wild Bär Heule Architekten AG,  
Baurstrasse 14  
8008 Zürich**

Planverfasserin

**Sonnenbergstrasse 4 -8  
Parzelle 2935**

Bauplatz

## Rechtsbegehren

1. Auf die Pflanzung von grosskronigen Bäumen im Bereich des Hauses «Burghalde» sowie im Bereich der Tiefgarageneinfahrt ist aus Gründen des Grenzabstandes zu verzichten. Anstelle dessen sollen standortgerechte Sträucher oder Bäume mit einer Wuchshöhe von max. 3.5 bis 4 m gesetzt werden. Der Umgebungsplan, Stand während der Planaufgabe vom 16.12.2022 – 16.01.2023, ist dementsprechend anzupassen.

## Begründung

### Formelles

1. Fristen: Mit der heutigen Postaufgabe (Poststempel) ist die Einsprachefrist gewahrt.
2. Legitimation: Als Grundeigentümerin der östlich der Sonnenbergstrasse gelegenen Parzelle 2941 bin ich in direkter Nachbarschaft zur Parzelle 2935 und somit zur Einsprache legitimiert und ich kann eigenschützenswerte Interessen geltend machen.

### Materielles

Die im Umgebungsplan vorgesehenen Bäume auf der Ostseite der Liegenschaften, entlang der Sonnenbergstrasse, sind grösstenteils Bäume mit hohem Wuchs und teilweise grosser, breiter Krone [**Amberbaum** (*Liquidambar styraciflua*, 8-15 m, zum Teil sogar bis 20 m Wuchshöhe), **Flaumeiche** (*Quercus pubescens*, 15-20 m Wuchshöhe), **Winterlinde** (*Tilia cordata*, bis 30 m), **Zitterpappel**, auch Espe genannt (*Populus tremula*, 20-35 m Wuchshöhe,)].

Gemäss § 73 Abs. 1 d EG ZGB des Kantons Aargau gelten für Bäume mit einer Höhe über 12 m, Grenzabstände von 6 m zur Parzellengrenze. Dies ist beim vorliegenden Projekt nicht der Fall. Gemäss Umgebungsplan sind Standorte vorgesehen, welche lediglich ca. 2 m zur Parzellengrenze haben.

Die Bauherrschaft preist ein Projekt für «Erstklassiges Wohnen mit Weitsicht» an. Vermutlich gerade deshalb sind auf den jeweiligen Westseiten der Häuser keine grossen Bäume vorgesehen. Schliesslich ist es charakteristisch für die Liegenschaften am Sonnenberg, dass sie von einer «Weitsicht» bis zu den Jurahügeln profitieren. Mit der angedachten Pflanzung von Bäumen mit Wuchshöhen von über 15 Metern gönnt die Bauherrschaft den langjährigen Bewohnerinnen und Bewohner der Liegenschaften Sonnenberg 3 – 7 diese «Weitsicht» nicht mehr, was absolut schade ist.

Der mitunterzeichnende Michael Häusermann, welchem ich hiermit sämtliche Vollmachten in Zusammenhang mit dem vorliegenden Verfahren erteile, steht Ihnen für Rückfragen oder für die Vereinbarung eines Verhandlungstermins zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

  
Elisabeth Häusermann

  
Michael Häusermann

EINGEGANGEN

16. Jan. 2023



Sabine und Peter Sutter  
Schlossgasse 34  
5600 Lenzburg  
Tel.: 062 891 89 64  
E-Mail: sabine.sutter@bluewin.ch

Stadtrat Lenzburg  
Rathaus, Rathausgasse 16  
5600 Lenzburg

Lenzburg, 12. Januar 2023

### **Baugesuch Arealüberbauung Belvédère; Sonnenbergstrasse 4-8; Parz. Nr. 2935 Einsprache**

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Eigentümer des direkt anstossenden Grundstücks Nr. 2960 (Schlossgasse 34) sind wir zur Einsprache im Falle des vorliegenden Baugesuchs legitimiert.

Fristgerecht erheben wir Einsprache gegen das titelerwähnte Baugesuch, verbunden mit dem **Antrag**, die Baubewilligung zu verweigern bzw. für rechtsgenügeliche Korrektur des Gesuches zu sorgen.

Dies mit folgender **Begründung**:

- Gemäss Bauverordnung Aargau §26 gilt der grosse Grenzabstand senkrecht vor der Hauptwohnseite. Da die Häuser am Hang gebaut werden mit Aussicht Richtung Westen und auch die Grösse und Anzahl der Fenster entsprechend geplant sind, ist diese Seite die Hauptwohnseite. Auf dieser Seite wird im Bereich unseres Grundstücks der grosse Grenzabstand nicht eingehalten. Damit sind wir nicht einverstanden.
- Gemäss Bauordnung Lenzburg §45 Abs. 3b können bei Arealüberbauungen die Gebäude- und Firsthöhen um maximal 3 m erhöht werden, wenn dadurch die Siedlungsqualität markant verbessert wird. Aus unserer Sicht verbessert sich die Siedlungsqualität durch eine Erhöhung der Gebäude, und damit um die Erhöhung um ein Stockwerk, bei diesem Bauprojekt nicht markant. Das Gegenteil ist der Fall aus folgenden Gründen:
  - a) Das Projekt ist unpassend für das Quartier.
  - b) Das zusätzliche Stockwerk bedeutet mehr Bewohner und dadurch mehr Verkehr von Bewohnern und Besuchern, was eine Belastung für das Quartier darstellt, insbesondere bei der Zufahrt über die enge Schlossgasse.
  - c) Die Besucher finden zu wenig Besucherparkplätze vor und parkieren somit auf der Quartierstrasse, was die Durchfahrt erschwert.Aus unserer Sicht darf dieser Paragraph deshalb nicht angewendet werden.

- Wir stellen uns nicht grundsätzlich gegen das Bauvorhaben. Wir verlangen indessen, dass alle geplanten Baumassnahmen den grossen Grenzabstand gegenüber unserem Grundstück Nr. 2960 einhalten und die zusätzlichen Erhöhungen der Gebäude gestrichen werden.

Besten Dank für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse



Sabine Sutter-Suter



Peter Sutter